



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Berardi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 257/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>8</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>8</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>9</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>9</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>9</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>9</u>
<u>Confini.....</u>	<u>9</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>9</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>10</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>11</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>11</u>
<u>Patti.....</u>	<u>12</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>12</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>12</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>12</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>12</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>12</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>14</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>14</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>14</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>16</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>16</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>16</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>16</u>
<u>Confini.....</u>	<u>16</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>16</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>17</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>18</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>18</u>
<u>Patti.....</u>	<u>19</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>19</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>19</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>19</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>19</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>19</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>20</u>

Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Lotto 3.....	22
 Descrizione.....	22
 Titolarità.....	22
 Confini.....	22
 Consistenza.....	22
 Cronistoria Dati Catastali.....	23
 Dati Catastali.....	24
 Precisazioni.....	24
 Patti.....	25
 Stato conservativo.....	25
 Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
 Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
 Stato di occupazione.....	25
 Provenienze Ventennali.....	25
 Formalità pregiudizievoli.....	26
 Normativa urbanistica.....	27
 Regolarità edilizia.....	27
Lotto 4.....	28
 Descrizione.....	28
 Completezza documentazione ex art. 567.....	28
 Titolarità.....	28
 Confini.....	28
 Consistenza.....	28
 Cronistoria Dati Catastali.....	29
 Dati Catastali.....	30
 Patti.....	30
 Stato conservativo.....	30
 Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
 Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
 Stato di occupazione.....	31
 Provenienze Ventennali.....	31
 Formalità pregiudizievoli.....	32
 Normativa urbanistica.....	33
 Regolarità edilizia.....	33
Lotto 5.....	34
 Descrizione.....	34

Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità.....	34
Confini.....	34
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali.....	36
Patti.....	37
Stato conservativo.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione.....	37
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	39
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia.....	39
Lotto 6.....	41
 Descrizione.....	41
 Titolarità.....	41
 Confini.....	41
 Consistenza.....	41
 Cronistoria Dati Catastali.....	42
 Dati Catastali.....	43
 Patti.....	43
 Stato conservativo.....	43
 Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
 Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
 Stato di occupazione.....	44
 Provenienze Ventennali.....	44
 Formalità pregiudizievoli.....	45
 Normativa urbanistica.....	46
 Regolarità edilizia.....	46
Lotto 7.....	47
 Descrizione.....	47
 Completezza documentazione ex art. 567.....	47
 Titolarità.....	47
 Confini.....	47
 Consistenza.....	47
 Cronistoria Dati Catastali.....	48

<u>Dati Catastali.....</u>	<u>49</u>
<u>Patti.....</u>	<u>49</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>49</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>49</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>50</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>50</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>50</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>51</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>51</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>52</u>
<u>Lotto 8.....</u>	<u>53</u>
<u> Descrizione.....</u>	<u>53</u>
<u> Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>53</u>
<u> Titolarità.....</u>	<u>53</u>
<u> Confini.....</u>	<u>53</u>
<u> Consistenza.....</u>	<u>53</u>
<u> Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>54</u>
<u> Dati Catastali.....</u>	<u>55</u>
<u> Patti.....</u>	<u>56</u>
<u> Stato conservativo.....</u>	<u>56</u>
<u> Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>56</u>
<u> Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>56</u>
<u> Stato di occupazione.....</u>	<u>56</u>
<u> Provenienze Ventennali.....</u>	<u>56</u>
<u> Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>57</u>
<u> Normativa urbanistica.....</u>	<u>58</u>
<u> Regolarità edilizia.....</u>	<u>58</u>
<u>Lotto 9.....</u>	<u>60</u>
<u> Descrizione.....</u>	<u>60</u>
<u> Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>60</u>
<u> Titolarità.....</u>	<u>60</u>
<u> Confini.....</u>	<u>60</u>
<u> Consistenza.....</u>	<u>60</u>
<u> Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>61</u>
<u> Dati Catastali.....</u>	<u>62</u>
<u> Patti.....</u>	<u>62</u>
<u> Stato conservativo.....</u>	<u>62</u>
<u> Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>62</u>

<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>63</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>63</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>63</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>64</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>64</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>65</u>
<u>Lotto 10.....</u>	<u>66</u>
<u> Descrizione.....</u>	<u>66</u>
<u> Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>66</u>
<u> Titolarità.....</u>	<u>66</u>
<u> Confini.....</u>	<u>66</u>
<u> Consistenza.....</u>	<u>66</u>
<u> Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>67</u>
<u> Dati Catastali.....</u>	<u>68</u>
<u> Patti.....</u>	<u>69</u>
<u> Stato conservativo.....</u>	<u>69</u>
<u> Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>69</u>
<u> Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>69</u>
<u> Stato di occupazione.....</u>	<u>69</u>
<u> Provenienze Ventennali.....</u>	<u>69</u>
<u> Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>71</u>
<u> Normativa urbanistica.....</u>	<u>71</u>
<u> Regolarità edilizia.....</u>	<u>71</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>73</u>
<u> Lotto 1.....</u>	<u>73</u>
<u> Lotto 2.....</u>	<u>74</u>
<u> Lotto 3.....</u>	<u>74</u>
<u> Lotto 4.....</u>	<u>75</u>
<u> Lotto 5.....</u>	<u>76</u>
<u> Lotto 6.....</u>	<u>76</u>
<u> Lotto 7.....</u>	<u>77</u>
<u> Lotto 8.....</u>	<u>78</u>
<u> Lotto 9.....</u>	<u>78</u>
<u> Lotto 10.....</u>	<u>79</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>80</u>
<u> Lotto 1.....</u>	<u>80</u>
<u> Lotto 2.....</u>	<u>80</u>
<u> Lotto 3.....</u>	<u>80</u>

<u>Lotto 4</u>	80
<u>Lotto 5</u>	80
<u>Lotto 6</u>	81
<u>Lotto 7</u>	81
<u>Lotto 8</u>	81
<u>Lotto 9</u>	81
<u>Lotto 10</u>	81
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 257/2023 del R.G.E.	82
<u>Lotto 1</u>	82
<u>Lotto 2</u>	82
<u>Lotto 3</u>	82
<u>Lotto 4</u>	83
<u>Lotto 5</u>	83
<u>Lotto 6</u>	83
<u>Lotto 7</u>	83
<u>Lotto 8</u>	84
<u>Lotto 9</u>	84
<u>Lotto 10</u>	84
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	86
<u>Bene N° 1 - Deposito ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno G, piano S1</u>	86
<u>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P2, piano S1</u>	86
<u>Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P4, piano S1</u>	86
<u>Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P19, piano Terra</u>	86
<u>Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 16, piano 3</u>	87
<u>Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 17, piano 3</u>	87
<u>Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 18, piano 3</u>	87
<u>Bene N° 8 - Deposito ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4</u>	88
<u>Bene N° 9 - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4</u>	88
<u>Bene N° 10 - Terrazza ubicata a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4</u>	88

INCARICO

All'udienza del 14/11/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Berardi Andrea, con studio in Via Jacopo da Lentini, 9 - 00071 - Pomezia (RM), email berardi.an@tiscali.it, PEC a.berardi@epap.conafpec.it, Tel. 337 762020, Fax 178 2268296, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno G, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.463544581568705N 12.661990573769458E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P2, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P4, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P19, piano Terra
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 16, piano 3
- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 17, piano 3
- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 18, piano 3
- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4
- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4
- **Bene N° 10** - Terrazza ubicata a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4

LOTTO 1

IL LOTTO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno G, piano S1

DESCRIZIONE

Via Santa Maria n. 160, piano S1 interno G (settima lettera alfabetica) locale di deposito della consistenza di 128mq catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 subalterno 52

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'unità confina in senso orario con il corridoio di accesso carrabile, con il vano delle scale, con terrapieno per due lati e con il posto auto coperto subalterno 53

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Locale di deposito	126,00 mq	130,00 mq	0,4	52,00 mq	3,00 m	s1
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1985 al 21/06/1990	**** Omissis **** ciascuno proprietario per 1/2	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 21/06/1990 al 10/07/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 10/07/1990 al 04/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 04/05/2005 al 31/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 31/01/2007 al 17/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 17/12/2008 al 28/04/2009**** Omissis ****	***omissis***** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99

Dal 28/04/2009 al 11/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99
Dal 11/05/2009 al 26/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1626 Superficie (ha are ca) 1229
Dal 22/06/2010 al 27/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 999
Dal 22/06/2010 al 20/01/2011	***** Omissis ****	Categoria A10 Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 52
Dal 20/01/2011 al 04/05/2011	**** Omissis ****	Categoria F3 Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 52 Categoria C2 Superficie catastale 128 mq Rendita € 522,24 Piano S1
Dal 04/05/2011 al 19/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 52 Categoria C2 Cl.3, Cons. 128 Superficie catastale 128 mq
Dal 19/07/2012 al 30/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1626, Sub. 52 Categoria C2 Cl.3, Cons. 128 Superficie catastale 138 mq Rendita € 522,24 Piano S1

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.		Dati di classamento			Rendita	Piano	Graffato		
			Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza				Superficie catastale	
	30	1626	52		C2	3	128	128 mq	522,24 €	s1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Al momento del sopralluogo il magazzino è risultato accessibile soltanto dalla scala di sicurezza in quanto l'ascensore è rotto ed è stato vandalizzato. L'accesso carrabile è stato chiuso con un muro in blocchetti di tufo in seguito ad un allagamento dei locali causato dalla tracimazione di acqua meteorica proveniente dalla strada. Non risulta che vi siano in atto procedure per il ripristino della transitabilità.

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente; lo stato di conservazione dell'unità in esame è sufficiente

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla a segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato isolato biaffaccio a pianta rettangolare; l'unità ha esposizione prevalente ..

Le fondazioni sono probabilmente in CA poggianti su plinti, le strutture verticali sono in CA e le tamponature sono supposte in blocchetti di cemento; le tramezzature interne sono in laterizio leggero tipo foratino i solai interpiano sono di tipo latero-cementizio. La copertura è a terrazza praticabile. Le finiture esterne sono in muratura con tinteggiatura al quarzo plastico mentre le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i rivestimenti interni di cucine servizi sono in piastrelle di ceramica, i pavimenti sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno alluminio preverniciato con doppio vetro e sono corredati da persiane tapparelle avvolgibili plastica. Le bussole interne sono in tamburato di legno lucidato verniciato.

Per quanto riguarda gli impianti è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico sottotraccia a 220volt , l'impianto di riscaldamento è assente. Sono presenti gli allacci all'acquedotto pubblico, la fornitura di gas ed energia elettrica è garantita da ente gestore lo smaltimento dei reflui avviene attraverso la fognatura pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1992 al 31/01/2007	**** Omissis ****	Rogante	Data	compravendita	Raccolta N°
		Nicola Raiti in Roma	28/02/1992	Repertorio N° 41129	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen. Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N° Vol. N°
Dal 21/01/2007 al 28/04/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	compravendita	Raccolta N°
		Siri Luigi	31/01/2007	Repertorio N° 378767	4469
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen. Reg. part.

Dal 28/04/2009 al 11/05/2009	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	
		Presso	Data	Vol. N°	
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	28/04/2009	60515	36128	
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 11/05/2009 al 04/05/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	11/05/2009	60631	36223
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/05/2011 al 19/07/2012	***omissis***	atto notarile (conferimento in società)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Bruno Mangiapane	04/05/2011	78755	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 19/07/2012 al 30/07/2014	***omissis***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernestina ANNUNZIATA	19/07/2012	127952	25338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/07/2014 al 28/02/2024	***omissis***	atto notarile (conferimento in società)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernestina ANNUNZIATA	30/07/2014	129518	26610
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CRRRI Roma2	01/08/2014	36436	22848		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

nota bene : prima del 22/06/20100 il bene era il terreno sul quale è stato edificato il manufatto

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308
Iscritto a Roma il 11/10/2023
Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271
Quota: piena proprietà
Importo: € 428.940,45
A favore di ***omissis***
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Nettuno è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n.568 del 22.05.1973; secondo i PRG vigente il sedime su cui insiste il manufatto è ricompresa nella zona I destinata a servizi privati (art.22 delle norme).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza di:

- permesso di costruire n. 504/2005 rilasciato dal Comune di Nettuno il 28 dicembre 2005;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008, rilasciato da detto Comune il 15 dicembre 2008;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008 c.i./2010 VCO/2010 rilasciato dal detto Comune il 28 aprile 2010;
- DIA alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/208 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno - Area Urbanistica il 20 maggio 2010 prot. 21619;
- SCIA ai sensi delle Legge 122/2010 alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/2008 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno il 4 ottobre 2010 senza protocollo di arrivo e con riferimento pratica 5700;

Il 23 marzo 2011 è stata presentata al Comune di Nettuno domanda per il certificato di agibilità e la società dichiarante ha assunto che sussistessero tutti i requisiti per il rilascio.

Il fabbricato è ubicato in zona non soggetta a vincoli, in particolare ai sensi dell'art. 32, terzo comma della Legge 47/85, così come modificato dall'art. 2 comma 44 della Legge 662/1996 ed ai sensi della Legge n. 1089/1939 e successive disposizioni in materia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

LOTTO 2

IL LOTTO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P2, piano S1

DESCRIZIONE

Via Santa Maria n. 160, piano S1 interno P2(quattordicesima lettera alfabetica/due) posto auto coperto della consistenza di 17mq catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 subalterno 54

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biaffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità confina in senso orario con il corridoio di accesso carrabile, con il posto auto coperto subalterno 53, con il terrapieno e con il posto auto subalterno 55

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto coperto	17,00 mq	17,00 mq	0,3	5,10 mq	3,00 m	S1

Totale superficie convenzionale:	5,10 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	5,10 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1985 al 21/06/1990	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 21/06/1990 al 10/07/1990	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 10/07/1990 al 04/05/2005	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 04/05/2005 al 31/01/2007	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 31/01/2007 al 17/12/2008	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 17/12/2008 al 28/04/2009	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99

Dal 28/04/2009 al 11/05/2009	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99
Dal 11/05/2009 al 26/05/2010	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1626 Superficie (ha are ca) 1229
Dal 22/06/2010 al 27/07/2010	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 999
Dal 22/06/2010 al 20/01/2011	***omissis***	Categoria A10 Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 54
Dal 20/01/2011 al 04/05/2011	***omissis***	Categoria F3 Superficie catastale 17 mq Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 54
Dal 04/05/2011 al 19/07/2012	#Rosa srl#	Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 Superficie catastale 17 mq Rendita € 80,77 Piano S1 Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 54
Dal 19/07/2012 al 30/07/2014	***omissis***	Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 Superficie catastale 17 mq Rendita € 80,77 Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1626, Sub. 54

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Catasto fabbricati (CF)				Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.		Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza			
	30	1626	54		C6	1	17	17 mq	80,77 €	S1

PRECISAZIONI

Al momento del sopralluogo il magazzino è risultato accessibile soltanto dalla scala di sicurezza in quanto l'ascensore è rotto ed è stato vandalizzato. L'accesso carrabile è stato chiuso con un muro in blocchetti di tufo in seguito ad un allagamento dei locali causato dalla tracimazione di acqua meteorica proveniente dalla strada. Non risulta che vi siano in atto procedure per il ripristino della transitabilità.

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente ; lo stato di conservazione dell'unità in esame è sufficiente

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla a segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato isolato biaffaccio a pianta rettangolare; l'unità ha esposizione prevalente ..

Le fondazioni sono probabilmente in CA poggianti su plinti, le strutture verticali sono in CA e le tamponature sono supposte in blocchetti di cemento; le tramezzature interne sono in laterizio leggero tipo foratino i solai interpiano sono di tipo latero-cementizio. La copertura è a terrazza praticabile. Le finiture esterne sono in muratura con tinteggiatura al quarzo plastico mentre le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i rivestimenti interni di cucine servizi sono in piastrelle di ceramica, i pavimenti sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno alluminio preverniciato con doppio vetro e sono corredati da persiane tapparelle avvolgibili plastica. Le bussole interne sono in tamburato di legno lucidato verniciato.

Per quanto riguarda gli impianti è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico sottotraccia a 220volt , l'impianto di riscaldamento è assente. Sono presenti gli allacci all'acquedotto pubblico, la fornitura di gas ed energia elettrica è garantita da ente gestore lo smaltimento dei reflui avviene attraverso la fognatura pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti compravendita				
Dal 28/02/1992 al 31/01/2007	***omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Nicola Raiti in Roma	28/02/1992	41129		
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2007 al 28/04/2009	***omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Siri Luigi	31/01/2007	378767	4469	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2009 al 11/05/2009	***omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	28/04/2009	60515	36128	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 11/05/2009 al 04/05/2011	***omissis*** ***omissis***	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	11/05/2009	60631	36223	
Trascrizione						
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
Registrazione						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 04/05/2011 al 19/07/2012	***omissis***	atto notarile (conferimento in società)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Paolo Bruno Mangiapane	04/05/2011	78755		
		Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
Registrazione						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 19/07/2012 al 30/07/2014	***omissis***	compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Ernestina ANNUNZIATA	19/07/2012	127952	25338	
		Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
Registrazione						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 30/07/2014 al 28/02/2024	***omissis***	atto notarile (conferimento in società)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Ernestina ANNUNZIATA	30/07/2014	129518	26610	
		Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
CRRII Roma2	01/08/2014	36436	22848			
Registrazione						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

nota bene : prima del 22/06/20100 il bene era il terreno sul quale è stato edificato il manufatto

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308

Iscritto a Roma il 11/10/2023

Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271

Quota: piena proprietà

Importo: € 428.940,45

A favore di ***omissis***

Contro **** Omissis ****

Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Nettuno è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n.568 del 22.05.1973; secondo il PRG vigente il sedime su cui insiste il manufatto è ricompresa nella zona I destinata a servizi privati (art.22 delle norme).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza di:

- permesso di costruire n. 504/2005 rilasciato dal Comune di Nettuno il 28 dicembre 2005;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008, rilasciato da detto Comune il 15 dicembre 2008;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008 c.i./2010 VCO/2010 rilasciato dal detto Comune il 28 aprile 2010;
- DIA alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/2008 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno - Area Urbanistica il 20 maggio 2010 prot. 21619;
- SCIA ai sensi della Legge 122/2010 alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/2008 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno il 4 ottobre 2010 senza protocollo di arrivo e con riferimento pratica 5700;

Il 23 marzo 2011 è stata presentata al Comune di Nettuno domanda per il certificato di agibilità e la società dichiarante ha assunto che sussistessero tutti i requisiti per il rilascio.

Il fabbricato è ubicato in zona non soggetta a vincoli, in particolare ai sensi dell'art. 32, terzo comma della Legge 47/85, così come modificato dall'art. 2 comma 44 della Legge 662/1996 ed ai sensi della Legge n. 1089/1939 e successive disposizioni in materia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

LOTTO

IL LOTTO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P4, piano S1

DESCRIZIONE

Via Santa Maria n. 160, piano S1 interno P4(quattordicesima lettera alfabetica/quattro) posto auto coperto della consistenza di 17mq catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 subalterno 56.

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biaffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità confina in senso orario con il corridoio di accesso carrabile, con il posto auto coperto subalterno 55, con il terrapieno e con il posto auto subalterno 57.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto coperto	17,00 mq	17,00 mq	0,3	5,10 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1985 al 21/06/1990	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 21/06/1990 al 10/07/1990	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 10/07/1990 al 04/05/2005	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 04/05/2005 al 31/01/2007	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 31/01/2007 al 17/12/2008	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 17/12/2008 al 28/04/2009	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99

Dal 28/04/2009 al 11/05/2009	***omissis***	Catasto Terreni Fig. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99
Dal 11/05/2009 al 26/05/2010	***omissis***	Catasto Terreni Fig. 30, Part. 1626 Superficie (ha are ca) 1229
Dal 22/06/2010 al 27/07/2010	***omissis***	Catasto Fabbricati Fig. 30, Part. 1626, Sub. 999
Dal 22/06/2010 al 20/01/2011	***omissis***	Categoria A10 Catasto Fabbricati Fig. 30, Part. 1626, Sub. 56 Categoria F3 Superficie catastale 17 mq
Dal 20/01/2011 al 04/05/2011	***omissis***	Catasto Fabbricati Fig. 30, Part. 1626, Sub. 56 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 Superficie catastale 17 mq Rendita € 80,77 Piano S1
Dal 04/05/2011 al 19/07/2012	#Rosa srl#	Catasto Fabbricati Fig. 30, Part. 1626, Sub. 56 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 Superficie catastale 17 mq Rendita € 80,77
Dal 19/07/2012 al 30/07/2014	***omissis***	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 1626, Sub. 56 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 Superficie catastale 17 mq Rendita € 80,77 Piano S1

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Catasto fabbricati (CF)			Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.			Categori a	Classe	Consiste nza			
	30	1626	56		C6	1	17	17 mq	80,77 €	S1

PRECISAZIONI

Al momento del sopralluogo il magazzino è risultato accessibile soltanto dalla scala di sicurezza in quanto l'ascensore è rotto ed è stato vandalizzato. L'accesso carrabile è stato chiuso con un muro in blocchetti di tufo in seguito ad un allagamento dei locali causato dalla tracimazione di acqua meteorica proveniente dalla strada. Non risulta che vi siano in atto procedure per il ripristino della transitabilità.

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente ; lo stato di conservazione dell'unità in esame è sufficiente

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla a segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato isolato biaffaccio a pianta rettangolare; l'unità ha esposizione prevalente ..

Le fondazioni sono probabilmente in CA poggianti su plinti, le strutture verticali sono in CA e le tamponature sono supposte in blocchetti di cemento; le tramezzature interne sono in laterizio leggero tipo foratino i solai interpiano sono di tipo latero-cementizio. La copertura è a terrazza praticabile. Le finiture esterne sono in muratura con tinteggiatura al quarzo plastico mentre le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i rivestimenti interni di cucine servizi sono in piastrelle di ceramica, i pavimenti sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno alluminio preverniciato con doppio vetro e sono corredati da persiane tapparelle avvolgibili plastica. Le bussole interne sono in tamburato di legno lucidato verniciato.

Per quanto riguarda gli impianti è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico sottotraccia a 220volt , l'impianto di riscaldamento è assente. Sono presenti gli allacci all'acquedotto pubblico, la fornitura di gas ed energia elettrica è garantita da ente gestore lo smaltimento dei reflui avviene attraverso la fognatura pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti compravendita				
Dal 28/02/1992 al 31/01/2007	***omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Nicola Raiti in Roma	28/02/1992	41129		
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2007 al 28/04/2009	***omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Siri Luigi	31/01/2007	378767	4469	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2009 al 11/05/2009	***omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	28/04/2009	60515	36128	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 11/05/2009 al 04/05/2011	***omissis*** ***omissis***	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	11/05/2009	60631	36223	
Trascrizione						
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
Registrazione						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 04/05/2011 al 19/07/2012	***omissis***	atto notarile (conferimento in società)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Paolo Bruno Mangiapane	04/05/2011	78755		
		Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
Registrazione						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 19/07/2012 al 30/07/2014	***omissis***	compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Ernestina ANNUNZIATA	19/07/2012	127952	25338	
		Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
Registrazione						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 30/07/2014 al 28/02/2024	***omissis***	atto notarile (conferimento in società)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Ernestina ANNUNZIATA	30/07/2014	129518	26610	
		Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
CRRII Roma2	01/08/2014	36436	22848			
Registrazione						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

nota bene : prima del 22/06/20100 il bene era il terreno sul quale è stato edificato il manufatto

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308

Iscritto a Roma il 11/10/2023

Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271

Quota: piena proprietà

Importo: € 428.940,45

A favore di ***omissis***

Contro **** Omissis ****

Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Nettuno è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n.568 del 22.05.1973; secondo il PRG vigente il sedime su cui insiste il manufatto è ricompresa nella zona I destinata a servizi privati (art.22 delle norme).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza di:

- permesso di costruire n. 504/2005 rilasciato dal Comune di Nettuno il 28 dicembre 2005;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008, rilasciato da detto Comune il 15 dicembre 2008;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008 c.i./2010 VCO/2010 rilasciato dal detto Comune il 28 aprile 2010;
- DIA alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/208 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno - Area Urbanistica il 20 maggio 2010 prot. 21619;
- SCIA ai sensi delle Legge 122/2010 alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/2008 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno il 4 ottobre 2010 senza protocollo di arrivo e con riferimento pratica 5700;

Il 23 marzo 2011 è stata presentata al Comune di Nettuno domanda per il certificato di agibilità e la società dichiarante ha assunto che sussistessero tutti i requisiti per il rilascio.

Il fabbricato è ubicato in zona non soggetta a vincoli, in particolare ai sensi dell'art. 32, terzo comma della Legge 47/85, così come modificato dall'art. 2 comma 44 della Legge 662/1996 ed ai sensi della Legge n. 1089/1939 e successive disposizioni in materia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

LOTTO 4

IL LOTTO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P19, piano Terra

DESCRIZIONE

Via Santa Maria n. 160, piano terra interno P19 (quattordicesima lettera alfabetica-diciannove) posto auto scoperto della consistenza di mq.11 catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 subalterno 524.

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biaffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità confina in senso orario con la viabilità condominiale, con il posto auto scoperto subalterno 525, con altra proprietà/particella e con il posto auto scoperto subalterno 523.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	11,00 mq	11,00 mq	0,2	2,20 mq	1,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				2,20 mq		

Incidenza condominiale:
Superficie convenzionale complessiva:

0,00 %
2,20 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1985 al 21/06/1990	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 21/06/1990 al 10/07/1990	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 10/07/1990 al 04/05/2005	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 04/05/2005 al 31/01/2007	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 31/01/2007 al 17/12/2008	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 17/12/2008 al 28/04/2009	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99

Dal 28/04/2009 al 11/05/2009	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99
Dal 11/05/2009 al 26/05/2010	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1626 Superficie (ha are ca) 1229
Dal 22/06/2010 al 27/07/2010	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 524 Categoria F3
Dal 27/07/2010 al 04/05/2011	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 524 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 52,27 Piano T
Dal 04/05/2011 al 19/07/2012	#Rosa srl con sede in Roma c.f.1125237107#	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 524 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 52,27 Piano T
Dal 19/07/2012 al 30/07/2014	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 524 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 52,27

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Catasto fabbricati (CF)				Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.		Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenza			
	30	1626	524		C6	1	11	11 mq	52,27 €	T

Corrispondenza catastale

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

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente ; lo stato di conservazione dell'unità in esame è sufficiente

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla a segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato isolato biaffaccio a pianta rettangolare; l'unità ha esposizione prevalente ..

Le fondazioni sono probabilmente in CA poggianti su plinti, le strutture verticali sono in CA e le tamponature sono supposte in blocchetti di cemento; le tramezzature interne sono in laterizio leggero foratino i solai interpiano sono di tipo latero-cementizio. La copertura è a terrazza praticabile. Le finiture esterne sono in muratura con tinteggiatura al quarzo plastico mentre le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i rivestimenti interni di cucine servizi sono in piastrelle di ceramica, i pavimenti sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno alluminio preverniciato con doppio vetro e sono corredati da persiane tapparelle avvolgibili plastica. Le bussole interne sono in tamburato di legno lucidato verniciato.

Per quanto riguarda gli impianti è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico sottotraccia a 220volt , l'impianto di riscaldamento è assente. Sono presenti gli allacci all'acquedotto pubblico, la fornitura di gas ed energia elettrica è garantita da ente gestore lo smaltimento dei reflui avviene attraverso la fognatura pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 28/02/1992 al 31/01/2007	***omissis***	Nicola Raiti in Roma	28/02/1992	41129	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2007 al 28/04/2009	***omissis***	Siri Luigi	31/01/2007	378767	4469
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2009 al 11/05/2009	***omissis***	Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	28/04/2009	60515	36128
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2009 al 04/05/2011	***omissis*** ***omissis***	Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	11/05/2009	60631	36223
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
	omissis	Rogante	atto notarile (conferimento in società) Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 04/05/2011 al 19/07/2012	Paolo Bruno Mangiapane	04/05/2011	78755	
			Trascrizione	
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Registrazione	
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2012 al 30/07/2014	***omissis***		compravendita	
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Ernestina ANNUNZIATA	19/07/2012	127952	25338
			Trascrizione	
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Registrazione	
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2014 al 28/02/2024	***omissis***		atto notarile (conferimento in società)	
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Ernestina ANNUNZIATA	30/07/2014	129518	26610
			Trascrizione	
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CRRII Roma2	01/08/2014	36436	22848
			Registrazione	
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

nota bene : prima del 22/06/20100 il bene era il terreno sul quale è stato edificato il manufatto

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308
 Iscritto a Roma il 11/10/2023
 Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271
 Quota: piena proprietà
 Importo: € 428.940,45
 A favore di ***omissis***
 Contro **** Omissis ****
 Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Nettuno è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n.568 del 22.05.1973; secondo i PRG vigente il sedime su cui insiste il manufatto è ricompresa nella zona I destinata a servizi privati (art.22 delle norme).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza di:

- permesso di costruire n. 504/2005 rilasciato dal Comune di Nettuno il 28 dicembre 2005;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008, rilasciato da detto Comune il 15 dicembre 2008;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008 c.i./2010 VCO/2010 rilasciato dal detto Comune il 28 aprile 2010;
- DIA alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/208 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno - Area Urbanistica il 20 maggio 2010 prot. 21619;
- SCIA ai sensi delle Legge 122/2010 alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/2008 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno il 4 ottobre 2010 senza protocollo di arrivo e con riferimento pratica 5700;

Il 23 marzo 2011 è stata presentata al Comune di Nettuno domanda per il certificato di agibilità e la scietà dichiarante ha assunto che sussistessero tutti i requisiti per il rilascio.

Il fabbricato è ubicato in zona non soggetta a vincoli, in particolare ai sensi dell'art. 32, terzo comma della Legge 47/85, così come modificato dall'art. 2 comma 44 della Legge 662/1996 ed ai sensi della Legge n. 1089/1939 e successive disposizioni in materia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

LOTTO 5

IL LOTTO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 16, piano 3

DESCRIZIONE

Via Santa Maria n. 160, piano terzo interno 16(sedici) appartamento uso abitazione composto di soggiorno-pranzo con angolo cottura due camere disimpegno, bagno e due balconi della consistenza di quattro vani catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30, particella 1626, subalterno 540(cinquecentoquaranta).

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità confina in senso orario con il ballatoio, con affaccio su proprietà condominiale, con l'appartamento subalterno quarantasette, con affaccio su proprietà condominiale, ed infine con l'appartamento 17 (subalterno quarantanove).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Abitazione	65,96 mq	62,31 mq	1	62,31 mq	3,00 m	3
		Totale superficie convenzionale:		62,31 mq		
		Incidenza condominiale:		0,00	%	
		Superficie convenzionale complessiva:		62,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1985 al 21/06/1990	***omissis***	Catasto Terreni Fig. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 21/06/1990 al 10/07/1990	***omissis***	Catasto Terreni Fig. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 10/07/1990 al 04/05/2005	***omissis***	Catasto Terreni Fig. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 04/05/2005 al 31/01/2007	***omissis***	Catasto Terreni Fig. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 31/01/2007 al 17/12/2008	***omissis***	Catasto Terreni Fig. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 17/12/2008 al 28/04/2009	***omissis***	Catasto Terreni Fig. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99

Dal 28/04/2009 al 11/05/2009	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99
Dal 11/05/2009 al 26/05/2010	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1626 Superficie (ha are ca) 1229
Dal 22/06/2010 al 20/01/2011	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49 Categoria F3
Dal 22/06/2010 al 04/05/2011	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 48 Categoria F3
Dal 20/01/2011 al 19/07/2012	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 48 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 1.229,17 Piano 3
Dal 19/07/2012 al 30/07/2014	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 1.053,57 Piano 3
Dal 30/07/2014 al 26/10/2022	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 70 mq Rendita € 1.053,57 Piano 3
Dal 26/10/2022 al 01/04/2024	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 540 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 70 mq Rendita € 599,99 Piano 3

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Catasto fabbricati (CF)				Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.		Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza				
	30	1626	540		A2	2	4	70 mq	599,09 €	3	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente ; lo stato di conservazione dell'unità in esame è buono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla a segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato isolato biaffaccio a pianta rettangolare; l'unità ha esposizione prevalente ..

Le fondazioni sono probabilmente in CA poggianti su plinti, le strutture verticali sono in CA e le tamponature sono supposte in blocchetti di cemento; le tramezzature interne sono in laterizio leggero tipo foratino i solai interpiano sono di tipo latero-cementizio. La copertura è a terrazza praticabile. Le finiture esterne sono in muratura con tinteggiatura al quarzo plastico mentre le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i rivestimenti interni di cucine servizi sono in piastrelle di ceramica, i pavimenti sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno alluminio preverniciato con doppio vetro e sono corredati da persiane tapparelle avvolgibili plastica. Le bussole interne sono in tamburato di legno lucidato verniciato.

Per quanto riguarda gli impianti è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico sottotraccia a 220volt , l'impianto di riscaldamento è assente. Sono presenti gli allacci all'acquedotto pubblico, la fornitura di gas ed energia elettrica è garantita da ente gestore lo smaltimento dei reflui avviene attraverso la fognatura pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/02/2023
- Scadenza contratto: 09/02/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti compravendita			
Dal 28/02/1992 al 31/01/2007	***omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Raiti in Roma	28/02/1992	41129	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
	omissis			compravendita	

Dal 21/01/2007 al 28/04/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Siri Luigi	31/01/2007	378767	4469	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2009 al 11/05/2009	***omissis***	Rogante	Data	compravendita Repertorio N°	Raccolta N°	
		Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	28/04/2009	60515	36128	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2009 al 04/05/2011	***omissis*** ***omissis***	Rogante	Data	compravendita Repertorio N°	Raccolta N°	
		Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	11/05/2009	60631	36223	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2011 al 19/07/2012	***omissis***	Rogante	Data	atto notarile (conferimento in società) Repertorio N°	Raccolta N°	
		Paolo Bruno Mangiapane	04/05/2011	78755		
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2012 al 30/07/2014	***omissis***	Rogante	Data	compravendita Repertorio N°	Raccolta N°	
		Ernestina ANNUNZIATA	19/07/2012	127952	25338	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2014 al 28/02/2024	***omissis***	Rogante	Data	atto notarile (conferimento in società) Repertorio N°	Raccolta N°	
		Ernestina ANNUNZIATA	30/07/2014	129518	26610	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
		CRRII Roma2	01/08/2014	36436	22848	
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

nota bene : prima del 22/06/20100 il bene era il terreno sul quale è stato edificato il manufatto

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308
Iscritto a Roma il 11/10/2023
Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271
Quota: piena proprietà
Importo: € 428.940,45
A favore di ***omissis***
Contro **** Omissis ****
Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Nettuno è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n.568 del 22.05.1973; secondo i PRG vigente il sedime su cui insiste il manufatto è ricompresa nella zona I destinata a servizi privati (art.22 delle norme).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza di:

- permesso di costruire n. 504/2005 rilasciato dal Comune di Nettuno il 28 dicembre 2005;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008, rilasciato da detto Comune il 15 dicembre 2008;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008 c.i./2010 VCO/2010 rilasciato dal detto Comune il 28 aprile 2010;
- DIA alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/208 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno - Area Urbanistica il 20 maggio 2010 prot. 21619;
- SCIA ai sensi delle Legge 122/2010 alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/2008 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno il 4 ottobre 2010 senza protocollo di arrivo e con riferimento pratica 5700;

Il 23 marzo 2011 è stata presentata al Comune di Nettuno domanda per il certificato di agibilità e la società dichiarante ha assunto che sussistessero tutti i requisiti per il rilascio.

Il fabbricato è ubicato in zona non soggetta a vincoli, in particolare ai sensi dell'art. 32, terzo comma della Legge 47/85, così come modificato dall'art. 2 comma 44 della Legge 662/1996 ed ai sensi della Legge n. 1089/1939 e successive disposizioni in materia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

LOTTO 6

IL LOTTO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 17, piano 3

DESCRIZIONE

Via Santa Maria n. 160, piano terzo interno 17(diciassette) appartamento uso ufficio composto di tre stanze, un locale archivio, un bagno ed un balcone della consistenza di tre vani catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30, particella 1626, subalterno 49.

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biaffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità confina in senso orario con il ballatoio, con il subalterno quarantotto, con affaccio su proprietà condominiale, con l'appartamento subalterno cinquanta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	126,00 mq	130,00 mq	0,4	52,00 mq	3,00 m	s1
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1985 al 21/06/1990	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 21/06/1990 al 10/07/1990	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 10/07/1990 al 04/05/2005	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 04/05/2005 al 31/01/2007	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 31/01/2007 al 17/12/2008	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 17/12/2008 al 28/04/2009	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99

Dal 28/04/2009 al 11/05/2009	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99
Dal 11/05/2009 al 26/05/2010	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1626 Superficie (ha are ca) 1229
Dal 22/06/2010 al 20/01/2011	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49 Categoria F3
Dal 22/06/2010 al 04/05/2011	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49 Categoria F3
Dal 20/01/2011 al 19/07/2012	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 1.053,57 Piano 3
Dal 19/07/2012 al 30/07/2014	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 1.053,57 Piano 3
Dal 30/07/2014 al 01/04/2024	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 54 mq Rendita € 1.053,57 Piano 3

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.		Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1626	49		A10	2	3	54 mq	1053,57 €	3	

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente ; lo stato di conservazione dell'unità in esame è sufficiente

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla a segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato isolato biaffaccio a pianta rettangolare; l'unità ha esposizione prevalente ..

Le fondazioni sono probabilmente in CA poggianti su plinti, le strutture verticali sono in CA e le tamponature sono supposte in blocchetti di cemento; le tramezzature interne sono in laterizio leggero tipo foratino i solai interpiano sono di tipo latero-cementizio. La copertura è a terrazza praticabile. Le finiture esterne sono in muratura con tinteggiatura al quarzo plastico mentre le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i rivestimenti interni di cucine servizi sono in piastrelle di ceramica, i pavimenti sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno alluminio preverniciato con doppio vetro e sono corredati da persiane tapparelle avvolgibili plastica. Le bussole interne sono in tamburato di legno lucidato verniciato.

Per quanto riguarda gli impianti è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico sottotraccia a 220volt , l'impianto di riscaldamento è assente. Sono presenti gli allacci all'acquedotto pubblico, la fornitura di gas ed energia elettrica è garantita da ente gestore lo smaltimento dei reflui avviene attraverso la fognatura pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/06/2023
- Scadenza contratto: 31/05/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Si rileva che il pignoramento è del 30 marzo 2023 mentre il contratto di locazione è stato registrato successivamente (19 giugno 2023). Si ritiene quindi il contratto non opponibile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 408,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 28/02/1992 al 31/01/2007	***omissis***	Nicola Raiti in Roma	28/02/1992	41129	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2007 al 28/04/2009	***omissis***	Siri Luigi	31/01/2007	378767	4469
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
	omissis	Rogante	Data	compravendita Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 28/04/2009 al 11/05/2009		Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	28/04/2009	60515	36128	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2009 al 04/05/2011	***omissis***	Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	11/05/2009	60631	36223	
		Rogante	Data	compravendita	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2011 al 19/07/2012	***omissis***	Paolo Bruno Mangiapane	04/05/2011	78755		
		Rogante	Data	atto notarile (conferimento in società)	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2012 al 30/07/2014	***omissis***	Ernestina ANNUNZIATA	19/07/2012	127952	25338	
		Rogante	Data	compravendita	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2014 al 28/02/2024	***omissis***	Ernestina ANNUNZIATA	30/07/2014	129518	26610	
		Rogante	Data	atto notarile (conferimento in società)	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

nota bene : prima del 22/06/20100 il bene era il terreno sul quale è stato edificato il manufatto

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308
Iscritto a Roma il 11/10/2023
Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271
Quota: piena proprietà
Importo: € 428.940,45
A favore di ***omissis***
Contro **** Omissis ****
Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Nettuno è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n.568 del 22.05.1973; secondo il PRG vigente il sedime su cui insiste il manufatto è ricompresa nella zona I destinata a servizi privati (art.22 delle norme).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza di:

- permesso di costruire n. 504/2005 rilasciato dal Comune di Nettuno il 28 dicembre 2005;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008, rilasciato dal detto Comune il 15 dicembre 2008;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008 c.i./2010 VCO/2010 rilasciato dal detto Comune il 28 aprile 2010;
- DIA alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/2008 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno - Area Urbanistica il 20 maggio 2010 prot. 21619;
- SCIA ai sensi della Legge 122/2010 alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/2008 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno il 4 ottobre 2010 senza protocollo di arrivo e con riferimento pratica 5700;

Il 23 marzo 2011 è stata presentata al Comune di Nettuno domanda per il certificato di agibilità e la società dichiarante ha assunto che sussistessero tutti i requisiti per il rilascio.

Il fabbricato è ubicato in zona non soggetta a vincoli, in particolare ai sensi dell'art. 32, terzo comma della Legge 47/85, così come modificato dall'art. 2 comma 44 della Legge 662/1996 ed ai sensi della Legge n. 1089/1939 e successive disposizioni in materia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

LOTTO 7

IL LOTTO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 18, piano 3

DESCRIZIONE

Via Santa Maria n. 160, piano terzo interno 18(diciotto) appartamento uso ufficio composto di due stanze, disimpegno, un bagno ed un balcone della consistenza di due vani catastali e mezzo individuato in catasto fabbricati al foglio 30, particella 1626, subalterno 50.

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biaffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità confina in senso orario con il ballatoio, con il subalterno quarantanove, con affaccio su proprietà condominiale per due lati e con chiostrina dell'ascensore.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	39,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	3,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1985 al 21/06/1990	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 21/06/1990 al 10/07/1990	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 10/07/1990 al 04/05/2005	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 04/05/2005 al 31/01/2007	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 31/01/2007 al 17/12/2008	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 17/12/2008 al 28/04/2009	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99

Dal 28/04/2009 al 11/05/2009	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99
Dal 11/05/2009 al 26/05/2010	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1626 Superficie (ha are ca) 1229
Dal 22/06/2010 al 20/01/2011	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49 Categoria F3
Dal 22/06/2010 al 04/05/2011	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49 Categoria F3
Dal 20/01/2011 al 19/07/2012	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 1.053,57 Piano 3
Dal 19/07/2012 al 30/07/2014	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 1.053,57 Piano 3
Dal 30/07/2014 al 01/04/2024	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 54 mq Rendita € 1.053,57 Piano 3

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Catasto fabbricati (CF)					Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.		Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale			
	30	1626	49		A10	2	3	54 mq	1053,57 €	3	

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente ; lo stato di conservazione dell'unità in esame è sufficiente

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla a segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato isolato biaffaccio a pianta rettangolare; l'unità ha esposizione prevalente ..

Le fondazioni sono probabilmente in CA poggianti su plinti, le strutture verticali sono in CA e le tamponature sono supposte in blocchetti di cemento; le tramezzature interne sono in laterizio leggero tipo foratino i solai interpiano sono di tipo latero-cementizio. La copertura è a terrazza praticabile. Le finiture esterne sono in muratura con tinteggiatura al quarzo plastico mentre le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i rivestimenti interni di cucine servizi sono in piastrelle di ceramica, i pavimenti sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno alluminio preverniciato con doppio vetro e sono corredati da persiane tapparelle avvolgibili plastica. Le bussole interne sono in tamburato di legno lucidato verniciato.

Per quanto riguarda gli impianti è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico sottotraccia a 220volt , l'impianto di riscaldamento è assente. Sono presenti gli allacci all'acquedotto pubblico, la fornitura di gas ed energia elettrica è garantita da ente gestore lo smaltimento dei reflui avviene attraverso la fognatura pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 28/02/1992 al 31/01/2007	***omissis***	Nicola Raiti in Roma	28/02/1992	41129	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2007 al 28/04/2009	***omissis***	Siri Luigi	31/01/2007	378767	4469
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2009 al 11/05/2009	***omissis***	Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	28/04/2009	60515	36128
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2009 al 04/05/2011	***omissis***	Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	11/05/2009	60631	36223
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/05/2011 al 19/07/2012 ***omissis***

atto notarile (conferimento in società)			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Paolo Bruno Mangiapane	04/05/2011	78755	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/07/2012 al 30/07/2014 ***omissis***

compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Ernestina ANNUNZIATA	19/07/2012	127952	25338
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/07/2014 al 28/02/2024 ***omissis***

atto notarile (conferimento in società)			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Ernestina ANNUNZIATA	30/07/2014	129518	26610
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CRRII Roma2	01/08/2014	36436	22848
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

nota bene : prima del 22/06/20100 il bene era il terreno sul quale è stato edificato il manufatto

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308
Iscritto a Roma il 11/10/2023
Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271
Quota: piena proprietà
Importo: € 428.940,45
A favore di ***omissis***
Contro **** Omissis ****
Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Nettuno è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n.568 del 22.05.1973; secondo i PRG vigente il sedime su cui insiste il manufatto è ricompresa nella zona I destinata a servizi privati (art.22 delle norme).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza di:

- permesso di costruire n. 504/2005 rilasciato dal Comune di Nettuno il 28 dicembre 2005;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008, rilasciato dal detto Comune il 15 dicembre 2008;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008 c.i./2010 VCO/2010 rilasciato dal detto Comune il 28 aprile 2010;
- DIA alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/2008 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno - Area Urbanistica il 20 maggio 2010 prot. 21619;
- SCIA ai sensi delle Legge 122/2010 alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/2008 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno il 4 ottobre 2010 senza protocollo di arrivo e con riferimento pratica 5700;

Il 23 marzo 2011 è stata presentata al Comune di Nettuno domanda per il certificato di agibilità e la società dichiarante ha assunto che sussistessero tutti i requisiti per il rilascio.

Il fabbricato è ubicato in zona non soggetta a vincoli, in particolare ai sensi dell'art. 32, terzo comma della Legge 47/85, così come modificato dall'art. 2 comma 44 della Legge 662/1996 ed ai sensi della Legge n. 1089/1939 e successive disposizioni in materia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

LOTTO 8

IL LOTTO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4

DESCRIZIONE

Via Santa Maria n. 160, piano quarto senza identificativo d'interno ma già interno H(ACCA) locale di deposito della consistenza di 16mq catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 subalterno 537

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biaffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità confina in senso orario con il subalterno 539 per due lati e con il subalterno 538 per gli altri due.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	15,00 mq	16,00 mq	0,5	8,00 mq	2,20 m	4
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1985 al 21/06/1990	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 21/06/1990 al 10/07/1990	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 10/07/1990 al 04/05/2005	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 04/05/2005 al 31/01/2007	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 31/01/2007 al 17/12/2008	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 17/12/2008 al 28/04/2009	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99

Dal 28/04/2009 al 11/05/2009	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99
Dal 11/05/2009 al 26/05/2010	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1626 Superficie (ha are ca) 1229
Dal 22/06/2010 al 27/07/2010	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 51 Categoria F3
Dal 20/01/2011 al 04/05/2011	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 51 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 77,52 Piano 4
Dal 04/05/2011 al 19/07/2012	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 51 Categoria C2 Cl.4, Cons. 19 Rendita € 77,52 Piano 4
Dal 19/07/2012 al 30/07/2014	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 51 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 77,52 Piano 4
Dal 30/07/2014 al 08/08/2018	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1626, Sub. 51 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Superficie catastale 42 mq Rendita € 77,52 Piano 4
Dal 08/08/2018 al 01/04/2024	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 537 Categoria C2 Cl.6, Cons. 16 Superficie catastale 22 mq Rendita € 104,12 Piano 4

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.		Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1626	537		C2	6	16	22 mq	104,12 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria dell'unità contrasta con quanto previsto dall'art.19 del DL78/2010 in quanto l'unità è stata accorpata all'adiacente appartamento.

Si rilevano le seguenti difformità: 1) diversa configurazione e 2) cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione.

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente ; lo stato di conservazione dell'unità in esame è buono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla a segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato isolato biaffaccio a pianta rettangolare; l'unità ha esposizione prevalente ..

Le fondazioni sono probabilmente in CA poggianti su plinti, le strutture verticali sono in CA e le tamponature sono supposte in blocchetti di cemento; le tramezzature interne sono in laterizio leggero tipo foratino i solai interpiano sono di tipo latero-cementizio. La copertura è a terrazza praticabile. Le finiture esterne sono in muratura con tinteggiatura al quarzo plastico mentre le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i rivestimenti interni di cucine servizi sono in piastrelle di ceramica, i pavimenti sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno alluminio preverniciato con doppio vetro e sono corredati da persiane tapparelle avvolgibili plastica. Le bussole interne sono in tamburato di legno lucidato verniciato.

Per quanto riguarda gli impianti è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico sottotraccia a 220volt , l'impianto di riscaldamento è assente. Sono presenti gli allacci all'acquedotto pubblico, la fornitura di gas ed energia elettrica è garantita da ente gestore lo smaltimento dei reflui avviene attraverso la fognatura pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti compravendita				
Dal 28/02/1992 al 31/01/2007	***omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Nicola Raiti in Roma	28/02/1992	41129		
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2007 al 28/04/2009	***omissis***	Rogante	Data	compravendita	Repertorio N°	Raccolta N°
		Siri Luigi	31/01/2007	378767	4469	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
				Registrazione		

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2009 al 11/05/2009	***omissis***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	28/04/2009	60515	36128
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2009 al 04/05/2011	***omissis***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	11/05/2009	60631	36223
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2011 al 19/07/2012	***omissis***	atto notarile (conferimento in società)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Bruno Mangiapane	04/05/2011	78755	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2012 al 30/07/2014	***omissis***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernestina ANNUNZIATA	19/07/2012	127952	25338
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2014 al 28/02/2024	***omissis***	atto notarile (conferimento in società)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernestina ANNUNZIATA	30/07/2014	129518	26610
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma2	01/08/2014	36436	22848
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

nota bene : prima del 22/06/20100 il bene era il terreno sul quale è stato edificato il manufatto

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308
Iscritto a Roma il 11/10/2023
Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271
Quota: piena proprietà
Importo: € 428.940,45
A favore di ***omissis***
Contro **** Omissis ****
Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Nettuno è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n.568 del 22.05.1973; secondo i PRG vigente il sedime su cui insiste il manufatto è ricompresa nella zona I destinata a servizi privati (art.22 delle norme).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza di:

- permesso di costruire n. 504/2005 rilasciato dal Comune di Nettuno il 28 dicembre 2005;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008, rilasciato da detto Comune il 15 dicembre 2008;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008 c.i./2010 VCO/2010 rilasciato dal detto Comune il 28 aprile 2010;
- DIA alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/208 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno - Area Urbanistica il 20 maggio 2010 prot. 21619;
- SCIA ai sensi delle Legge 122/2010 alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/2008 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno il 4 ottobre 2010 senza protocollo di arrivo e con riferimento pratica 5700;

Il 23 marzo 2011 è stata presentata al Comune di Nettuno domanda per il certificato di agibilità e la società dichiarante ha assunto che sussistessero tutti i requisiti per il rilascio.

Il fabbricato è ubicato in zona non soggetta a vincoli, in particolare ai sensi dell'art. 32, terzo comma della Legge 47/85, così come modificato dall'art. 2 comma 44 della Legge 662/1996 ed ai sensi della Legge n. 1089/1939 e successive disposizioni in materia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La consistenza e destinazione dell'unità contrastano con le tavole progettuali in quanto l'unità è stata accorpata all'adiacente appartamento.

Si rilevano le seguenti difformità: 1) diversa configurazione e 2) cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione.

Si tratta di abuso non sanabile che prevede il ripristino della situazione ex ante con un costo sinteticamente stimato in 1.600€.

LOTTO 9

IL LOTTO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4

DESCRIZIONE

Via Santa Maria n. 160, piano quarto appartamento uso ufficio composto di due stanze, una delle quali con angolo ristoro ed un bagno di due vani catastali e mezzo, individuato in catasto fabbricati al foglio 30, particella 1626, subalterno 538.

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biaffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità confina in senso orario con il ballatoio, con il subalterno quarantotto, con affaccio su proprietà condominiale, con l'appartamento subalterno cinquanta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	126,00 mq	130,00 mq	0,4	52,00 mq	3,00 m	s1

Totale superficie convenzionale:	52,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	52,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1985 al 21/06/1990	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 21/06/1990 al 10/07/1990	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 10/07/1990 al 04/05/2005	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 04/05/2005 al 31/01/2007	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 31/01/2007 al 17/12/2008	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 17/12/2008 al 28/04/2009	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99

Dal 28/04/2009 al 11/05/2009	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99
Dal 11/05/2009 al 26/05/2010	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1626 Superficie (ha are ca) 1229
Dal 22/06/2010 al 20/01/2011	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49 Categoria F3
Dal 22/06/2010 al 04/05/2011	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49 Categoria F3
Dal 20/01/2011 al 19/07/2012	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 1.053,57 Piano 3
Dal 19/07/2012 al 30/07/2014	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 1.053,57 Piano 3
Dal 30/07/2014 al 01/04/2024	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 54 mq Rendita € 1.053,57 Piano 3

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.		Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1626	49		A10	2	3	54 mq	1053,57 €	3	

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente ; lo stato di conservazione dell'unità in esame è sufficiente

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla a segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato isolato biaffaccio a pianta rettangolare; l'unità ha esposizione prevalente ..

Le fondazioni sono probabilmente in CA poggianti su plinti, le strutture verticali sono in CA e le tamponature sono supposte in blocchetti di cemento; le tramezzature interne sono in laterizio leggero tipo foratino i solai interpiano sono di tipo latero-cementizio. La copertura è a terrazza praticabile. Le finiture esterne sono in muratura con tinteggiatura al quarzo plastico mentre le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i rivestimenti interni di cucine servizi sono in piastrelle di ceramica, i pavimenti sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno alluminio preverniciato con doppio vetro e sono corredati da persiane tapparelle avvolgibili plastica. Le bussole interne sono in tamburato di legno lucidato verniciato.

Per quanto riguarda gli impianti è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico sottotraccia a 220volt , l'impianto di riscaldamento è assente. Sono presenti gli allacci all'acquedotto pubblico, la fornitura di gas ed energia elettrica è garantita da ente gestore lo smaltimento dei reflui avviene attraverso la fognatura pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 28/02/1992 al 31/01/2007	***omissis***	Nicola Raiti in Roma	28/02/1992	41129	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2007 al 28/04/2009	***omissis***	Siri Luigi	31/01/2007	378767	4469
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2009 al 11/05/2009	***omissis***	Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	28/04/2009	60515	36128
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2009 al 04/05/2011	***omissis***	Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	11/05/2009	60631	36223
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/05/2011 al 19/07/2012 ***omissis***

atto notarile (conferimento in società)			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Paolo Bruno Mangiapane	04/05/2011	78755	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/07/2012 al 30/07/2014 ***omissis***

compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Ernestina ANNUNZIATA	19/07/2012	127952	25338
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/07/2014 al 28/02/2024 ***omissis***

atto notarile (conferimento in società)			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Ernestina ANNUNZIATA	30/07/2014	129518	26610
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CRRII Roma2	01/08/2014	36436	22848
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

nota bene : prima del 22/06/20100 il bene era il terreno sul quale è stato edificato il manufatto

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308
Iscritto a Roma il 11/10/2023
Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271
Quota: piena proprietà
Importo: € 428.940,45
A favore di ***omissis***
Contro **** Omissis ****
Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Nettuno è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n.568 del 22.05.1973; secondo il PRG vigente il sedime su cui insiste il manufatto è ricompresa nella zona I destinata a servizi privati (art.22 delle norme).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza di:

- permesso di costruire n. 504/2005 rilasciato dal Comune di Nettuno il 28 dicembre 2005;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008, rilasciato dal detto Comune il 15 dicembre 2008;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008 c.i./2010 VCO/2010 rilasciato dal detto Comune il 28 aprile 2010;
- DIA alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/2008 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno - Area Urbanistica il 20 maggio 2010 prot. 21619;
- SCIA ai sensi della Legge 122/2010 alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/2008 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno il 4 ottobre 2010 senza protocollo di arrivo e con riferimento pratica 5700;

Il 23 marzo 2011 è stata presentata al Comune di Nettuno domanda per il certificato di agibilità e la società dichiarante ha assunto che sussistessero tutti i requisiti per il rilascio.

Il fabbricato è ubicato in zona non soggetta a vincoli, in particolare ai sensi dell'art. 32, terzo comma della Legge 47/85, così come modificato dall'art. 2 comma 44 della Legge 662/1996 ed ai sensi della Legge n. 1089/1939 e successive disposizioni in materia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

LOTTO 10

IL LOTTO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

- **Bene N° 10** - Terrazza ubicata a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4

DESCRIZIONE

Via Santa Maria n. 160, piano quarto terrazza consistenza di circa 140mq allibrata in catasto fabbricati come bene comune non censibile ed individuata al foglio 30 particella 1626 subalterno 539 (cinquecentotrentanove).

Trattasi di unità immobiliare facente partindividuo e di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biaffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nota: trattasi di bene non censibile comune ai subalterni 537 e 538 di proprietà della #**** Omissis ****#

CONFINI

L'unità confina in senso orario il vano delle scale , affaccio su proprietà condominiale, unità individuata dal subalterno 47, affaccio su proprietà condominiale per due lati e chiostrina dell'ascensore. All'interno confina con i subalterni 538e 539.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza (lastrico BCNC)	148,00 mq	144,00 mq	0,1	14,40 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				14,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,40 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1985 al 21/06/1990	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 21/06/1990 al 10/07/1990	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 111 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6740 Reddito dominicale € 201,89 Reddito agrario € 109,65
Dal 10/07/1990 al 04/05/2005	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 04/05/2005 al 31/01/2007	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5949 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78
Dal 31/01/2007 al 17/12/2008	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1579 Qualità Orto irriguo Cl.1 Reddito dominicale € 178,20 Reddito agrario € 96,78

Dal 17/12/2008 al 28/04/2009	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99
Dal 28/04/2009 al 11/05/2009	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1599 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1229 Reddito dominicale € 36,81 Reddito agrario € 19,99
Dal 11/05/2009 al 26/05/2010	***omissis***	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1626 Superficie (ha are ca) 1229
Dal 22/06/2010 al 27/07/2010	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 51 Categoria F3 Piano 4
Dal 22/06/2010 al 04/05/2011	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 51 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 77,52 Piano 4
Dal 04/05/2011 al 20/01/2012	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 51 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Piano 4
Dal 20/01/2012 al 19/07/2012	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 51 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Piano 4
Dal 19/07/2012 al 30/07/2014	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 51 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 77,52 Piano 4
Dal 30/07/2014 al 08/08/2018	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 51 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 77,52 Piano 4
Dal 08/08/2018 al 01/04/2024	BCNC comune a beni di propr.**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1626, Sub. 539 Categoria E Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Categori a	Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.				Consiste nza	Superfic ie catastal e			
	30	1626	539		E				4	

per la tipologia in esame non è prevista la planimetria catastale

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente ; lo stato di conservazione dell'unità in esame è sufficiente

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla a segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato isolato biaffaccio a pianta rettangolare; l'unità ha esposizione prevalente ..

Le fondazioni sono probabilmente in CA poggianti su plinti, le strutture verticali sono in CA e le tamponature sono supposte in blocchetti di cemento; le tramezzature interne sono in laterizio leggero tipo foratino i solai interpiano sono di tipo latero-cementizio. La copertura è a terrazza praticabile. Le finiture esterne sono in muratura con tinteggiatura al quarzo plastico mentre le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i rivestimenti interni di cucine servizi sono in piastrelle di ceramica, i pavimenti sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno alluminio preverniciato con doppio vetro e sono corredati da persiane tapparelle avvolgibili plastica. Le bussole interne sono in tamburato di legno lucidato verniciato.

Per quanto riguarda gli impianti è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico sottotraccia a 220volt , l'impianto di riscaldamento è assente. Sono presenti gli allacci all'acquedotto pubblico, la fornitura di gas ed energia elettrica è garantita da ente gestore lo smaltimento dei reflui avviene attraverso la fognatura pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti compravendita				
Dal 28/02/1992 al 31/01/2007	***omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Nicola Raiti in Roma	28/02/1992	41129		
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/01/2007 al 28/04/2009	***omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Siri Luigi	31/01/2007	378767	4469	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 28/04/2009 al 11/05/2009	***omissis***	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	28/04/2009	60515	36128
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 11/05/2009 al 04/05/2011	***omissis*** ***omissis***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio	11/05/2009	60631	36223
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/05/2011 al 19/07/2012	***omissis***	atto notarile (conferimento in società)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Bruno Mangiapane	04/05/2011	78755	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 19/07/2012 al 30/07/2014	***omissis***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernestina ANNUNZIATA	19/07/2012	127952	25338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/07/2014 al 28/02/2024	***omissis***	atto notarile (conferimento in società)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernestina ANNUNZIATA	30/07/2014	129518	26610
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CRRII Roma2	01/08/2014	36436	22848		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

nota bene : prima del 22/06/20100 il bene era il terreno sul quale è stato edificato il manufatto

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308
Iscritto a Roma il 11/10/2023
Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271
Quota: piena proprietà
Importo: € 428.940,45
A favore di ***omissis***
Contro **** Omissis ****
Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Nettuno è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n.568 del 22.05.1973; secondo i PRG vigente il sedime su cui insiste il manufatto è ricompresa nella zona I destinata a servizi privati (art.22 delle norme).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza di:

- permesso di costruire n. 504/2005 rilasciato dal Comune di Nettuno il 28 dicembre 2005;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008, rilasciato da detto Comune il 15 dicembre 2008;
- permesso di costruire in variante n. 424/2008 c.i./2010 VCO/2010 rilasciato dal detto Comune il 28 aprile 2010;
- DIA alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/208 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno - Area Urbanistica il 20 maggio 2010 prot. 21619;
- SCIA ai sensi delle Legge 122/2010 alla variante in corso d'opera del permesso di costruire n. 424/2008 del 15 dicembre 2008, presentata al Comune di Nettuno il 4 ottobre 2010 senza protocollo di arrivo e con riferimento pratica 5700;

Il 23 marzo 2011 è stata presentata al Comune di Nettuno domanda per il certificato di agibilità e la società dichiarante ha assunto che sussistessero tutti i requisiti per il rilascio.

Il fabbricato è ubicato in zona non soggetta a vincoli, in particolare ai sensi dell'art. 32, terzo comma della Legge 47/85, così come modificato dall'art. 2 comma 44 della Legge 662/1996 ed ai sensi della Legge n. 1089/1939 e successive disposizioni in materia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno G, piano S1

Via Santa Maria n. 160, piano S1 interno G (settima lettera alfabetica) locale di deposito della consistenza di 128mq catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 subalterno 52 Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biaffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 52, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 12.000,00

Il valore stimato tiene conto dell'inefficienza dell'ascensore. Al valore stimato di 31.200€ deve essere detratta un somma quota-parte di quella necessaria al ripristino della carrabilità che è fondamentale per l'utilizzo del bene. Al fine di risolvere il problema appare necessario lo scavo di una vasca sotterranea di raccolta delle acque il posizionamento di idonee pompe di sollevamento (almeno una ordinaria ed una di emergenza) lo scavo ed il posizionamento di idonee griglie. In via sommaria si calcola un costo di circa 67.000€ la cui spesa andrebbero così proporzionalmente suddivisa: quanto a 14.000 dovrebbero gravare sull'unità in esame; quanto a 44.000 € dovrebbero gravare sui restanti magazzini ed i rimanenti 9.000€ sui nove posti auto.

Il valore del bene è quindi $26.000 - 14.000 = 12.000€$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno G, piano S1	52,00 mq	500,00 €/mq	€ 26.000,00	100,00%	€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 12.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P2, piano S1

Via Santa Maria n. 160, piano S1 interno P2(quattordicesima lettera alfabetica/due) posto auto coperto della consistenza di 17mq catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 subalterno 54 Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biaffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 54, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.550,00

Il valore stimato tiene conto dell'inefficienza dell'ascensore. Al valore stimato di 2.550€ deve essere detratta un somma quota-parte di quella necessaria al ripristino della carrabilità che è fondamentale per l'utilizzo del bene. Al fine di risolvere il problema appare necessario lo scavo di una vasca sotterranea di raccolta delle acque il posizionamento di idonee pompe di sollevamento (almeno una ordinaria ed una di emergenza) lo scavo ed il posizionamento di idonee griglie. In via sommaria si calcola un costo di circa 67.000€ la cui spesa andrebbero così proporzionalmente suddivisa: quanto a 58.000 € dovrebbero gravare sui magazzini mentre i rimanenti 9.000€ sui nove posti auto.

Il valore del bene è quindi $2550 - 1000 = 1550$ €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P2, piano S1	5,10 mq	500,00 €/mq	€ 2.550,00	100,00%	€ 1.550,00
				Valore di stima:	€ 1.550,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P4, piano S1

Via Santa Maria n. 160, piano S1 interno P4(quattordicesima lettera alfabetica/quattro) posto auto coperto della consistenza di 17mq catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 subalterno 56. Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biaffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i

servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 56, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.550,00

Il valore stimato tiene conto dell'inefficienza dell'ascensore. Al valore stimato di 2.550€ deve essere detratta un somma quota-parte di quella necessaria al ripristino della carrabilità che è fondamentale per l'utilizzo del bene. Al fine di risolvere il problema appare necessario lo scavo di una vasca sotterranea di raccolta delle acque il posizionamento di idonee pompe di sollevamento (almeno una ordinaria ed una di emergenza) lo scavo ed il posizionamento di idonee griglie. In via sommaria si calcola un costo di circa 67.000€ la cui spesa andrebbero così proporzionalmente suddivisa: quanto a 58.000 € dovrebbero gravare sui magazzini mentre i rimanenti 9.000€ sui nove posti auto.

Il valore del bene è quindi $2550 - 1000 = 1550$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P4, piano S1	5,10 mq	500,00 €/mq	€ 2.550,00	100,00%	€ 1.550,00
				Valore di stima:	€ 1.550,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P19, piano Terra

Via Santa Maria n. 160, piano terra interno P19 (quattordicesima lettera alfabetica-diciannove) posto auto scoperto della consistenza di mq.11 catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 subalterno 524. Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biaffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 524, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 4 - Posto auto Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P19, piano Terra	2,20 mq	500,00 €/mq	€ 1.100,00	100,00%	€ 1.100,00
				Valore di stima:	€ 1.100,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 16, piano 3

Via Santa Maria n. 160, piano terzo interno 16(sedici) appartamento uso abitazione composto di soggiorno-pranzo con angolo cottura due camere disimpegno, bagno e due balconi della consistenza di quattro vani catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30, particella 1626, subalterno 540(cinquecentoquaranta). Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biaffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 540, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 81.003,00

La valutazione tiene conto delle condizioni e dello stato dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 16, piano 3	62,31 mq	1.300,00 €/mq	€ 81.003,00	100,00%	€ 81.003,00
				Valore di stima:	€ 81.003,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 17, piano 3

Via Santa Maria n. 160, piano terzo interno 17(diciassette) appartamento uso ufficio composto di tre stanze, un locale archivio, un bagno ed un balcone della consistenza di tre vani catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30, particella 1626, subalterno 49. Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biaffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente

antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 62.400,00

La valutazione tiene conto delle condizioni e dello stato dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Ufficio Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 17, piano 3	52,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 62.400,00	100,00%	€ 62.400,00
				Valore di stima:	€ 62.400,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 18, piano 3

Via Santa Maria n. 160, piano terzo interno 18(diciotto) appartamento uso ufficio composto di due stanze, disimpegno, un bagno ed un balcone della consistenza di due vani catastali e mezzo individuato in catasto fabbricati al foglio 30, particella 1626, subalterno 50. Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biaffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 49.200,00

La valutazione tiene conto delle condizioni e dello stato dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Ufficio Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 18, piano 3	41,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 49.200,00	100,00%	€ 49.200,00
				Valore di stima:	€ 49.200,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4

Via Santa Maria n. 160, piano quarto senza identificativo d'interno ma già interno H(ACCA) locale di deposito della consistenza di 16mq catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 subalterno 537 Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biaffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 537, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.000,00

il valore complessivo tiene conto del valore stimato al quale sono stati detratti i costi per il ripristino della regolarità urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Deposito Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4	8,00 mq	700,00 €/mq	€ 5.600,00	100,00%	€ 4.000,00
				Valore di stima:	€ 4.000,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4

Via Santa Maria n. 160, piano quarto appartamento uso ufficio composto di due stanze, una delle quali con angolo ristoro ed un bagno di due vani catastali e mezzo, individuato in catasto fabbricati al foglio 30, particella 1626, subalterno 538. Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biaffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 538, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 62.400,00

La valutazione tiene conto delle condizioni e dello stato dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Ufficio Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4	52,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 62.400,00	100,00%	€ 62.400,00
				Valore di stima:	€ 62.400,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Terrazza ubicata a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4

Via Santa Maria n. 160, piano quarto terrazza consistenza di circa 140mq allibrata in catasto fabbricati come bene comune non censibile ed individuata al foglio 30 particella 1626 subalterno 539 (cinquecentotrentanove). Trattasi di unità immobiliare facente partindividuo e di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biaffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 539, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 2.880,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terrazza Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4	14,40 mq	200,00 €/mq	€ 2.880,00	100,00%	€ 2.880,00
				Valore di stima:	€ 2.880,00

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.

Pomezia, li 18/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Berardi Andrea

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno G, piano S1

Via Santa Maria n. 160, piano S1 interno G (settima lettera alfabetica) locale di deposito della consistenza di 128mq catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 sub. 52 Categoria C2

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

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P2, piano S1

Via Santa Maria n. 160, piano S1 interno P2(quattordicesima lettera alfabetica/due) posto auto coperto

- della consistenza di 17mq catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 subalterno 54, Categoria C6

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

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P4, piano S1

Via Santa Maria n. 160, piano S1 interno P4(quattordicesima lettera alfabetica/quattro) posto auto coperto della consistenza di 17mq catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 subalterno 56 categoria C6

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

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P19, piano Terra

Via Santa Maria n. 160, piano terra interno P19 (quattordicesima lettera alfabetica-diciannove) posto auto scoperto della consistenza di mq.11 catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 subalterno 524, Categoria C6.

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

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 16, piano 3

Via Santa Maria n. 160, piano terzo interno 16(sedici) appartamento uso abitazione composto di soggiorno-pranzo con angolo cottura due camere disimpegno, bagno e due balconi della consistenza di quattro vani catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30, particella 1626, subalterno 540 (cinquecentoquaranta), Categoria A2.

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

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 17, piano 3

Via Santa Maria n. 160, piano terzo interno 17(diciassette) appartamento uso ufficio composto di tre stanze, un locale archivio, un bagno ed un balcone della consistenza di tre vani catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30, particella 1626, subalterno 49 Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 18, piano 3

Via Santa Maria n. 160, piano terzo interno 18(diciotto) appartamento uso ufficio composto di due stanze, disimpegno, un bagno ed un balcone della consistenza di due vani catastali e mezzo individuato in catasto fabbricati al foglio 30, particella 1626, subalterno 540 Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4

Via Santa Maria n. 160, piano quarto senza identificativo d'interno ma già interno H(ACCA) locale di deposito della consistenza di 16mq catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 subalterno 537 Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4

Via Santa Maria n. 160, piano quarto appartamento uso ufficio composto di due stanze, una delle quali con angolo ristoro ed un bagno di due vani catastali e mezzo, individuato in catasto fabbricati al foglio 30, particella 1626, subalterno 538 Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Terrazza ubicata a Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4

Via Santa Maria n. 160, piano quarto terrazza consistenza di circa 140mq allibrata in catasto fabbricati come bene comune non censibile ed individuata al foglio 30 particella 1626 subalterno 539 (cinquecentotrentanove) Categoria E.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 257/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno G, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito	Superficie	52,00 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 52, Categoria C2		
Stato conservativo:	lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente ; lo stato di conservazione dell'unità in esame è sufficiente		
Descrizione:	Via Santa Maria n. 160, piano S1 interno G (settima lettera alfabetica) locale di deposito della consistenza di 128mq catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 subalterno 52		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto	Superficie	5,10 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 54, Categoria C6		
Stato conservativo:	lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente ; lo stato di conservazione dell'unità in esame è sufficiente		
Descrizione:	Via Santa Maria n. 160, piano S1 interno P2(quattordicesima lettera alfabetica/due) posto auto coperto della consistenza di 17mq catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 subalterno 54		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto	Superficie	5,10 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 56, Categoria C6		
Stato conservativo:	lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente ; lo stato di conservazione dell'unità in esame è sufficiente		
Descrizione:	Via Santa Maria n. 160, piano S1 interno P4(quattordicesima lettera alfabetica/quattro) posto auto coperto della consistenza di 17mq catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 subalterno 56.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Posto auto	
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno P19, piano Terra
Diritto reale:	Proprietà
	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Posto auto
	Superficie 2,20 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 524, Categoria C6
Stato conservativo:	lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente ; lo stato di conservazione dell'unità in esame è sufficiente
Descrizione:	Via Santa Maria n. 160, piano terra interno P19 (quatordicesima lettera alfabetica-diciannove) posto auto scoperto della consistenza di mq.11 catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 subalterno 524.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 5

Bene N° 5 - Ufficio	
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 16, piano 3
Diritto reale:	Proprietà
	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Ufficio
	Superficie 62,31 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 540, Categoria A2
Stato conservativo:	lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente ; lo stato di conservazione dell'unità in esame è buono.
Descrizione:	Via Santa Maria n. 160, piano terzo interno 16(sedici) appartamento uso abitazione composto di soggiorno-pranzo con angolo cottura due camere disimpegno, bagno e due balconi della consistenza di quattro vani catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30, particella 1626, subalterno 540(cinquecentoquaranta).
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 6

Bene N° 6 - Ufficio	
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 17, piano 3
Diritto reale:	Proprietà
	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Ufficio
	Superficie 52,00 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49, Categoria A10
Stato conservativo:	lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente ; lo stato di conservazione dell'unità in esame è sufficiente
Descrizione:	Via Santa Maria n. 160, piano terzo interno 17(diciassette) appartamento uso ufficio composto di tre stanze, un locale archivio, un bagno ed un balcone della consistenza di tre vani catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30, particella 1626, subalterno 49.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 7

Bene N° 7 - Ufficio	
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, interno 18, piano 3

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 49, Categoria A10	Superficie	41,00 mq
Stato conservativo:	lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente ; lo stato di conservazione dell'unità in esame è sufficiente		
Descrizione:	Via Santa Maria n. 160, piano terzo interno 18(diciotto) appartamento uso ufficio composto di due stanze, disimpegno, un bagno ed un balcone della consistenza di due vani catastali e mezzo individuato in catasto fabbricati al foglio 30, particella 1626, subalterno 50.		
Vendita soggetta a IVA: Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8

Bene N° 8 - Deposito			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 537, Categoria C2	Superficie	8,00 mq
Stato conservativo:	lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente ; lo stato di conservazione dell'unità in esame è buono.		
Descrizione:	Via Santa Maria n. 160, piano quarto senza identificativo d'interno ma già interno H(ACCA) locale di deposito della consistenza di 16mq catastali individuato in catasto fabbricati al foglio 30 particella 1626 subalterno 537		
Vendita soggetta a IVA: Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 9

Bene N° 9 - Ufficio			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 538, Categoria A10	Superficie	52,00 mq
Stato conservativo:	lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente ; lo stato di conservazione dell'unità in esame è sufficiente		
Descrizione:	Via Santa Maria n. 160, piano quarto appartamento uso ufficio composto di due stanze, una delle quali con angolo ristoro ed un bagno di due vani catastali e mezzo, individuato in catasto fabbricati al foglio 30, particella 1626, subalterno 538.		
Vendita soggetta a IVA: Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 10

Bene N° 10 - Terrazza			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via Santa Maria 160, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terrazza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1626, Sub. 539, Categoria E	Superficie	14,40 mq

Stato conservativo:

lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente ; lo stato di conservazione dell'unità in esame è sufficiente

Descrizione:

Via Santa Maria n. 160, piano quarto terrazza consistenza di circa 140mq allibrata in catasto fabbricati come bene comune non censibile ed individuata al foglio 30 particella 1626 subalterno 539 (cinquecentotrentanove). Trattasi di unità immobiliare facente partindividuato e di un fabbricato che si eleva per cinque piani fuori terra ed un piano entro terra con complessive 54 unità immobiliari e precisamente: cinque negozi, dodici appartamenti uso ufficio, tre depositi, cinque appartamenti uso abitazione oltre a nove posti auto coperti e venti posti auto scoperti. Il fabbricato ha forma di stecca biaffaccio ha finiture di tipo civile. L'immobile è situato in posizione centrale immediatamente a nord del centro storico di Nettuno, vicino al cimitero militare americano con viabilità è eccellente e quantità di parcheggi stimata, al momento, sufficiente. La zona è integralmente antropizzata ed è servita da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi; si segnala la vicinanza a diversi supermercati e centri commerciali, uffici pubblici, stazione ferroviaria, scuole eccetera.

**Vendita soggetta a IVA:
Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**

SI
SI

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SANTA MARIA 160, INTERNO G, PIANO S1

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308
Iscritto a Roma il 11/10/2023
Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271
Quota: piena proprietà
Importo: € 428.940,45
A favore di ***omissis***
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SANTA MARIA 160, INTERNO P2, PIANO S1

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308
Iscritto a Roma il 11/10/2023
Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271
Quota: piena proprietà
Importo: € 428.940,45
A favore di ***omissis***
Contro **** Omissis ****
Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SANTA MARIA 160, INTERNO P4, PIANO S1

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308
Iscritto a Roma il 11/10/2023
Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271
Quota: piena proprietà
Importo: € 428.940,45
A favore di ***omissis***
Contro **** Omissis ****
Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SANTA MARIA 160, INTERNO P19, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308
Iscritto a Roma il 11/10/2023
Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271
Quota: piena proprietà
Importo: € 428.940,45
A favore di ***omissis***
Contro **** Omissis ****
Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SANTA MARIA 160, INTERNO 16, PIANO 3

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308
Iscritto a Roma il 11/10/2023
Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271
Quota: piena proprietà
Importo: € 428.940,45
A favore di ***omissis***
Contro **** Omissis ****
Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SANTA MARIA 160, INTERNO 17, PIANO 3

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308
Iscritto a Roma il 11/10/2023
Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271
Quota: piena proprietà
Importo: € 428.940,45
A favore di ***omissis***
Contro **** Omissis ****
Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SANTA MARIA 160, INTERNO 18, PIANO 3

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308
Iscritto a Roma il 11/10/2023
Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271
Quota: piena proprietà
Importo: € 428.940,45
A favore di ***omissis***
Contro **** Omissis ****
Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SANTA MARIA 160, PIANO 4

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308
Iscritto a Roma il 11/10/2023
Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271
Quota: piena proprietà
Importo: € 428.940,45
A favore di ***omissis***
Contro **** Omissis ****
Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.

BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SANTA MARIA 160, PIANO 4

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308
Iscritto a Roma il 11/10/2023
Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271
Quota: piena proprietà
Importo: € 428.940,45
A favore di ***omissis***
Contro **** Omissis ****
Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.

BENE N° 10 - TERRAZZA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA SANTA MARIA 160, PIANO 4

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da verb.Trib:Velletri rep3308
Iscritto a Roma il 11/10/2023
Reg. gen. 55300 - Reg. part. 44739271
Quota: piena proprietà
Importo: € 428.940,45
A favore di ***omissis***
Contro **** Omissis ****
Note: l'importo connesso al pignoramento grava, pro quota, sull'intero compendio periziato.