



---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pontecorvi Iris, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2016 del R.G.E.

promossa da

.....  
.....

contro

.....  
.....





## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> – Edificio commerciale, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PT-P1-Cop. ....	4
<b>Bene N° 2</b> – Magazzino, interno 1, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PS1 .....	4
<b>Bene N° 3</b> – Magazzino, interno 2, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PS1.....	4
<b>Bene N° 4</b> – Magazzino, interno 3, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PS1 .....	4
<b>Bene N° 5</b> – Posto auto coperto, interno 50, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1.....	4
<b>Bene N° 6</b> – Posto auto coperto, interno 54, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 .....	4
<b>Bene N° 7</b> – Posto auto coperto, interno 65, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 .....	4
<b>Bene N° 8</b> – Posto auto coperto, interno 66, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 .....	4
<b>Bene N° 9</b> – Box auto, interno 96, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 .....	4
<b>Bene N° 10</b> – Posto auto, interno 6, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PT .....	4
Formazione Lotti.....	4
Lotto 1 .....	6
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	12
Titolarità .....	12
Confini.....	13
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	19
Dati Catastali .....	19
Stato conservativo.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione .....	33
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	38
Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	45
Vincoli od oneri condominiali .....	58
Lotto 2.....	62
Descrizione.....	62





Stima / Formazione lotti .....	63
Riserve e particolarità da segnalare .....	69
Riepilogo bando d'asta .....	72

---

## INCARICO

---





Il sottoscritto Arch. Pontecorvi Iris, con studio in Viale G. Oberdan snc - 00049 - Velletri (RM), PEC i.pontecorvi@pec.archrm.it, in data 16/05/2018 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Edificio commerciale, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PT-P1 e Ser (Sub. 574);
- **Bene N° 2** – Magazzino, interno 1, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PS1 (Sub.270);
- **Bene N° 3** – Magazzino, interno 2, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PS1 (Sub. 272);
- **Bene N° 4** – Magazzino, interno 3, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PS1 (Sub.273);
- **Bene N° 5** – Posto auto coperto, interno 50, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 554);
- **Bene N° 6** – Posto auto coperto, interno 54, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 558);
- **Bene N° 7** – Posto auto coperto, interno 65, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 569);
- **Bene N° 8** – Posto auto coperto, interno 66, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 570);
- **Bene N° 9** – **Box auto, interno 96, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 253) – Bene in capo a terzi.**
- **Bene N° 10** – Posto auto, interno 6, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PT (Sub. 509).

## FORMAZIONE LOTTI

Per quanto sopra evidenziato lo scrivente procede alla formazione di due lotti.

Il **lotto 1** è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Edificio commerciale, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PT-P1 e Serv (Sub. 574)
- **Bene N° 2** – Magazzino, interno 1, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PS1 (Sub.270)
- **Bene N° 3** – Magazzino, interno 2, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PS1 (Sub. 272)
- **Bene N° 4** – Magazzino, interno 3, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PS1 (Sub.273)
- **Bene N° 5** – Posto auto coperto, interno 50, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 554)
- **Bene N° 6** – Posto auto coperto, interno 54, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 558)
- **Bene N° 7** – Posto auto coperto, interno 65, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 569)
- **Bene N° 8** – Posto auto coperto, interno 66, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 570)
- **Bene N° 10** – Posto auto, interno 6, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PT (Sub. 509).

Il **lotto 2** è formato dai seguenti beni:





- **Bene N° 9** – Box auto, interno 96, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 253) – Bene in capo a terzi.

Il **Bene N° 9**, “Box auto, interno 96, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 253)”, allo stato **risulta in capo a terzi per il diritto di proprietà, quota di 1/1**. Quest’ultimo è stato venduto dalla società esecutata con atto di compravendita a rogito Notaio Pinardi Marco del 04/04/2019, rep. 38275/15362, trascritto presso la conservatoria di Roma 2 in data 17/04/2019 ai nn. 19033/ 13208 (Cfr. all. n°2B).





## LOTTO 1

### DESCRIZIONE

#### **BENE N° 1 - EDIFICIO COMMERCIALE, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PT-P1-PSERVIZI**

Edificio commerciale sito nel Comune di Pomezia (RM), in Via Pontina Km. 28.800 con accesso da via Carlo Poma snc e via Carlo Poma n. 5 (come da atto di provenienza del 21/05/2015 rep. 97.001/13.704 trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 17/06/2015 al numero 17314 di formalità - Cfr. all. n°2).

L'edificio oggetto di pignoramento, posizionato parallelamente alla via Pontina (SS 148), è porzione di un complesso immobiliare più ampio che si compone di numero quattro fabbricati a destinazione residenziale ed un piano interrato comune ai cinque corpi di fabbrica, destinato a magazzini e box/posti auto.

#### **ACCESSO ALL'EDIFICIO COMMERCIALE**

In merito all'accesso all'edificio commerciale di cui trattasi, si relaziona quanto segue.

Dalla planimetria generale del complesso immobiliare edificato dalla ..... di cui ai titoli autorizzativi rilasciati negli anni dal Comune di Pomezia, (vedi planimetria generale C.E. n. 40/98 - P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008 e successive DIA), si leggono per lo stesso complesso, l'accesso sia da Via Poma, sia dalla via Pontina tramite una strada laterale con piazzale, parallela alla direttrice, distinta in Catasto terreni al foglio 9 particella 180, **quest'ultima non oggetto di pignoramento.**

Sulla planimetria si legge inoltre una corte interna comune a tutti i fabbricati residenziali e al fronte posteriore del commerciale destinata a parcheggio, con una circolazione carrabile perimetrale al lotto che permette l'accesso all'edificio commerciale, non oggetto del presente pignoramento.

In planimetria sono presenti cinque accessi carrabili lungo Via Carlo Poma: due conducono alle rampe di accesso al piano interrato, uno alla corte interna, mentre i due perimetrali conducono all'edificio commerciale. Il progetto prevede una circolazione carrabile interna legata anche alle necessità di mantenere una corsia (servitù di passaggio) a favore della confinante ..... come da atto a rogito Notaio Janiri Roberto di Roma del 09/02/1962 rep. 74503/804, per il quale si rimanda al successivo paragrafo "servitù, censo, livello, usi civici".

**Alla data dei sopralluoghi però lo stato dei luoghi non trova corrispondenza con quanto soprariportato e previsto nei progetti di cui ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Pomezia e precisamente:**





- 1) **Su via Poma sono stati realizzati solo due ingressi carrabili**, con cancelli scorrevoli, attraverso i quali si accede alle rampe, alla corte interna ed alle corsie laterali/perimetrali. La larghezza di quest'ultime risulta ridotta rispetto ai 5,00 ml previsti nei titoli abilitativi, (larghezza rilevata in corrispondenza dell'edificio commerciale circa 3,25 ml per la corsia destra e circa 2,80 ÷ 3,40 ml per la corsia sinistra).
- 2) **L'accesso all'edificio commerciale da Via Poma, ovvero dalle corsie perimetrali/laterali** di cui al precedente punto, **è allo stato impedito materialmente dalla presenza di due muri elevati ai lati dell'edificio stesso**, a delimitazione di quest'ultimo dal complesso residenziale, per i quali si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali" (vedi punto 14 dell'accordo di Transazione in data 30/06/2023 tra il ..... - Cfr. all. n°11-B);
- 3) **La strada privata con piazzale parallela alla via Pontina, distinta in Catasto terreni al foglio 9 particella 180, non è oggetto del presente pignoramento**, per quanto di seguito relazionato.  
Dalle ispezioni ipotecarie effettuate si è verificato che la Soc. .... ha acquistato il diritto di proprietà per la quota di 38/100 della strada di cui trattasi, unitamente ai terreni da cui hanno avuto origine i beni oggetto della presente relazione (catasto terreni al foglio 9, particelle 178, 182, 491), con Atto del 16/01/2008, rep. n. 113630/13282, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 18/01/2008 al numero 1978 di formalità, (Cfr. all. n°16). Successivamente, in seguito alla vendita dei beni oggetto di pignoramento alla Società esecutata ..... (vedi successivo paragrafo "Titolarità"), **la strada privata con piazzale non è stata oggetto di compravendita ed è restata in capo alla '.....', per la quota di 38/100**, si rimanda al successivo paragrafo "servitù, censo, livello, usi civici".

Tutto ciò premesso e verificato,

Vista **la presenza dei muri**, di cui al precedente punto 2, **che impedisce il passaggio dalle corsie perimetrali al lotto**, con accesso da Via Poma n. 5 e 5/A;

Verificato **che la strada laterale** parallela alla via Pontina, di cui al precedente punto 3, in catasto al foglio 9 particella 180, **non è in capo alla società esecutata né oggetto del presente pignoramento; ALLO STATO L'EDIFICIO COMMERCIALE RISULTA INTERCLUSO** e accessibile solo dal piano interrato (PS1) del complesso immobiliare, attraverso le rampe ubicate nella corte comune con accesso da Via Poma n. 5 e 5/A, **fatti salvi i diritti di terzi (Condominio)**, si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali" (vedi accordo di Transazione in data 30/06/2023 tra il ..... I ..... - Cfr. all. n°11-B).

**L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.**





## DESCRIZIONE

Il fabbricato ad uso commerciale, è porzione di un complesso immobiliare più ampio edificato in forza di C.E. n. 92/93 del 24/11/1993 e variante C.E. n. 40/98 rilasciate dal comune di Pomezia, su cui gravano due atti d'obbligo.

Successivamente, a seguito di domande di condono edilizio per opere edilizie eseguite in assenza del pertinente titolo edilizio, è stata rilasciata C.E. in sanatoria n. 65 del 19/05/2005 e successivo P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008. Mentre per l'esecuzione di opere interne ed esterne al complesso (vedi opere di completamento, di manutenzione straordinaria, etc.), sono state presentate successive DIA, si rimanda nel dettaglio al paragrafo "regolarità edilizia".

L'edificio commerciale, posizionato parallelamente alla via Pontina (SS 148), a quota rialzata rispetto la sede stradale su cui prospetta, si sviluppa al piano terra (PT), piano primo (P1°) e piano copertura, collegati tra loro a mezzo corpi scale e vani ascensore, oltre corte esclusiva.

Relativamente alla distribuzione interna, con riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli autorizzativi presenti agli atti del Comune (si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia"), risulta quanto segue:

- il piano terra (PT), da progetto di cui al PdC in sanatoria n. 11 del 17/01/2008, si compone sul lato sinistro di un ristorante con cucina, bar e annessi servizi, nella parte centrale da locali espositivi e sul lato destro da una porzione commerciale; nella DIA n. 26508 del 2013 al piano terra in luogo del locale ristorante è previsto un commerciale, nel merito però si evidenzia che sulla C.E. n. 92/93 del 24/11/1993 e successiva variante C.E. n. 40/98 gravano due atti d'obbligo sulle destinazioni, come nel seguito meglio specificato. I locali al piano terra sono accessibili direttamente dal piazzale antistante l'edificio stesso.
- il piano primo (P1), si compone di tre locali commerciali posti in diretto collegamento tra di loro;
- il piano di copertura, presenta tre torrioni del vano scala/ascensore, inoltre da progetti risulta graficizzata una zona centrale per impianti di condizionamento.

Con Atto d'obbligo rep. 54209/7269 del 18/10/1993 la soc. ~~XXXXXX~~ si obbligava a mantenere permanentemente le destinazioni d'uso dell'intero complesso, in particolare vincolava ed asserviva al residence i locali contornati in rosso nella planimetria allegata, (Cfr. all. n° 10-B), tra questi il locale ristorante. Tale obbligazione, come riportato nell'atto sopracitato può essere modificata o cancellata solo con il "benessere" del Comune di Pomezia.

*L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.*

Allo stato attuale, **l'edificio commerciale è da ultimare nelle opere interne ed esterne**, risultano essere mancanti tra l'altro tutti gli infissi esterni a chiusura delle aperture di facciata e tutti gli impianti





tecnologici ai fini dell'utilizzo commerciale. I servizi igienici sono da realizzare e/o completare, in generale risultano da ultimare alcune tramezzature a definizione dei singoli spazi interni, le finiture sono state realizzate solo parzialmente, non sono presenti gli infissi interni, sono da realizzare/completare le opere di sistemazione della corte esterna con i relativi impianti etc., il tutto come da titolo abilitativo. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

In sede di sopralluogo si è potuto verificare come **l'edificio anche nelle opere ultimate, risulta in condizione di progressivo degrado a causa dello stato di abbandono in cui versa da molti anni**, in seguito al fermarsi di qualsiasi attività edilizia; si rimanda nel dettaglio al paragrafo "*stato conservativo*".

Dai rilievi eseguiti **risultano delle difformità** fra lo stato attuale e quanto riportato negli elaborati grafici di cui ai titoli autorizzativi presenti agli atti del Comune di Pomezia, per le quali si rimanda al paragrafo "*regolarità edilizia*".

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO, INTERNO 1, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Locale magazzino sito al piano interrato (PS1), distinto con il numero d'interno 1, con accesso da via Carlo Poma n. snc e n. 5 (come da atto di provenienza), attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare, fatti salvi i diritti di terzi (Cfr. all. n°11-B). Il piano interrato è servito infatti da rampe per il disimpegno autoveicolare, oltre che dai corpi scala/ascensore, è altresì raggiungibile attraverso una rampa carrabile dipartente dal piazzale antistante l'edificio commerciale. Si vuole evidenziare come quest'ultima rampa, insistente sulla corte esterna esclusiva dell'edificio commerciale, censita in catasto al foglio 9, particella 1221, sub. 05, risulta un "*Bene comune non censibile*" e non è oggetto del presente pignoramento (Cfr. all. n° 12).

In merito all'accessibilità del bene di cui trattasi, si rimanda a quanto riferito per il Bene N°1.

Il locale presenta attualmente due accessi dall'area di manovra condominiale, uno carrabile e l'altro pedonale, entrambi muniti di serranda avvolgibile. Sul disimpegno comune è presente un ulteriore serranda avvolgibile ma quest'ultima non trova corrispondenza all'interno del locale (l'apertura all'interno è chiusa con muratura di tamponamento).

Con riferimento al titolo autorizzativo disponibile agli atti del Comune, PdC a sanatoria n. 11 del 17/01/2008, il locale si compone di un magazzino ristorante con cella frigorifera e un locale servizi relativo all'esposizione, con annessi spogliatoi e servizi igienici, collegato al ristorante soprastante attraverso un vano scala / ascensore.

Come dettagliato nei paragrafi successivi, le opere interne appaiono ultimate solo in parte e non risulta eseguita la suddivisione degli spazi come sopraddetto. Alla data del sopralluogo all'interno risultava accatastato materiale vario. Si rimanda all'atto d'obbligo di cui al precedente Bene N°1.





**BENE N° 3 - MAGAZZINO, INTERNO 2, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Locale magazzino sito al piano interrato (PS1), distinto con il numero d'interno 2, con accesso da Via Carlo Poma n. snc e n. 5 (come da atto di provenienza), attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare, fatti salvi i diritti di terzi (Cfr. all. n°11-B); è altresì raggiungibile dal piazzale antistante l'edificio commerciale attraverso una rampa carrabile.

In merito all'accessibilità del bene di cui trattasi, si rimanda a quanto riferito per il Bene N°1.

Il cespite pignorato, con riferimento al titolo autorizzativo PdC a sanatoria n. 11 del 17/01/2008 disponibile agli atti del Comune di Pomezia, risulta suddiviso in numero otto singoli magazzini oltre un locale autoclave.

Alla data dei sopralluoghi non risultava realizzata la suddivisione degli spazi come sopraindicato, anche se sull'area di manovra comune risultavano individuati i singoli accessi, tramite serrande in ferro avvolgibili. Le opere interne sono da completare come da progetto. All'interno è accatastato materiale vario. Risultano delle difformità per le quali si rimanda al paragrafo "*regolarità edilizia*".

**BENE N° 4 - MAGAZZINO, INTERNO 3, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Locale magazzino sito al piano interrato (PS1), distinto con il numero d'interno 3, con accesso da Via Carlo Poma n. snc e n. 5 (come da atto di provenienza), attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare, fatti salvi i diritti di terzi (Cfr. all. n°11-B); è altresì raggiungibile dal piazzale antistante l'edificio commerciale, attraverso una rampa carrabile.

In merito all'accessibilità del bene di cui trattasi, si rimanda a quanto riferito per il Bene N°1.

Il locale presenta due ingressi carrabili prospicienti rispettivamente la corsia di manovra condominiale e alla rampa esterna di cui sopra. Alla data del sopralluogo risultava da ultimare nelle opere interne. Risultano delle difformità per le quali si rimanda al paragrafo "*regolarità edilizia*".

**BENE N° 5 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 50, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Posto auto coperto, distinto con il numero di **interno 50**, ubicato al piano interrato (PS1), con accesso da Via Carlo Poma 5/A, attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare. Il bene subastato è distinto in Catasto fabbricati, al foglio 9, particella 1221, **sub. 554**, con superficie catastale di 16,00 mq.

Il posto auto è delimitato a terra mediante segnaletica orizzontale e presenta pavimentazione di tipo industriale. Sull'area, identificata in sede di sopralluogo sulla base dell'elaborato planimetrico agli atti del Catasto, era apposto un cartello riportante la dicitura "riservato interno 602".

Sussistono delle difformità, per i quali si rimanda al paragrafo "*regolarità edilizia*".

**BENE N° 6 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 54, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**





Posto auto coperto, distinto con il numero di **interno 54**, ubicato al piano interrato (PS1), con accesso da Via Carlo Poma 5/A, attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare. Il bene subastato è distinto in Catasto fabbricati, al foglio 9, particella 1221, **sub. 558**, con superficie catastale di 15,00 mq.

Il posto auto è delimitato a terra mediante segnaletica orizzontale e presenta pavimentazione di tipo industriale. In corrispondenza del bene, identificato sulla base dell'elaborato planimetrico agli atti del Catasto, alla data del sopralluogo era apposto un cartello riportante la dicitura "riservato interno 403". Sussistono delle difformità, per i quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

**BENE N° 7 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 65, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Posto auto coperto, distinto con il numero di **interno 65**, ubicato al piano interrato (PS1), con accesso da Via Carlo Poma 5/A, attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare. Il bene subastato è distinto in Catasto fabbricati, al foglio 9, particella 1221, **sub. 569**, con superficie catastale di 12,00 mq. Il posto auto è delimitato a terra mediante segnaletica orizzontale e presenta pavimentazione di tipo industriale. Alla data del sopralluogo in corrispondenza del posto auto era apposto un cartello riportante la dicitura "riservato interno 65". Sussistono delle difformità, per i quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

**BENE N° 8 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 66, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Posto auto coperto, distinto con il numero di **interno 66**, ubicato al piano interrato (PS1), con accesso da Via Carlo Poma 5/A, attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare.

Il bene subastato è distinto in Catasto fabbricati, al foglio 9, particella 1221, **sub. 570**, con superficie catastale di 12,00 mq. Il posto auto è delimitato a terra mediante segnaletica orizzontale e presenta pavimentazione di tipo industriale. Alla data del sopralluogo in corrispondenza del posto auto era apposto un cartello riportante la dicitura "riservato interno 66".

Sussistono delle difformità, per i quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

**BENE N° 10 - POSTO AUTO, INTERNO 6, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PT**

Posto auto scoperto, distinto con il numero di **interno 6**, ubicato nella corte esterna al piano terra (PT), con accesso da Via Poma. Il bene subastato è distinto in Catasto fabbricati, al foglio 9, particella 1221, **sub. 509**, con superficie catastale di 12,00 mq. Il posto auto è delimitato a terra mediante segnaletica orizzontale e presenta pavimentazione di tipo industriale.

In corrispondenza del bene, identificato sulla base dell'elaborato planimetrico agli atti del Catasto, alla data del sopralluogo era apposto un cartello riportante la dicitura "riservato interno 211".







Roma 2 in data 17.06.2015 al n. 17314 di formalità (Cfr. all. n°2A).

**BENE N° 2 - MAGAZZINO, INTERNO 1, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Idem Bene N°1.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO, INTERNO 2, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Idem Bene N°1.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO, INTERNO 3, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Idem Bene N°1.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 50, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

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

- **.....** (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale e P.I.: .....

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

- **.....** (proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto alla Società esecutata in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Rosa Dorsa di Albano Laziale del 18.12.2014, rep. 96406/13292, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 16.01.2015 al n. 1025 di formalità (Cfr. all. n°2A).

**BENE N° 6 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 54, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Idem Bene N°5.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 65, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Idem Bene N°5.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 66, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Idem Bene N°5.

**BENE N° 10 - POSTO AUTO, INTERNO 6, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PT**

Idem Bene N°5.

## CONFINI

**BENE N° 1 - EDIFICIO COMMERCIALE, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PT-P1-PSEVVIZI**

La proprietà confina con via Pontina (SS 148), particelle 176 e 179 al foglio 9, salvo altri o se variati confini.





**BENE N° 2 - MAGAZZINO, INTERNO 1, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

La proprietà confina con terrapieno per due lati, area di manovra condominiale, magazzino interno 2 (sub 272, al foglio 9 p.lla 1221), salvo altri o se variati confini.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO, INTERNO 2, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

La proprietà confina con terrapieno, area di manovra condominiale, magazzino interno 1 (sub 270, al foglio 9 p.lla 1221), salvo altri o se variati confini.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO, INTERNO 3, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

La proprietà confina con terrapieno, area di manovra condominiale, rampa sub 05 (al foglio 9, p.lla 1221), salvo altri o se variati confini.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 50, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

La proprietà confina, area di manovra comune, posti auto subb. 553 e 555 (al foglio 9, p.lla 1221), salvo altri o se variati confini.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 54, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

La proprietà confina, area di manovra comune, posti auto subb. 557 e 559 (al foglio 9, p.lla 1221), salvo altri o se variati confini.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 65, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

La proprietà confina, area di manovra comune, posti auto subb. 570 e 568 (al foglio 9, p.lla 1221), salvo altri o se variati confini.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 66, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

La proprietà confina, area di manovra comune, posti auto subb. 569 e 571 (al foglio 9, p.lla 1221), salvo altri o se variati confini.

**BENE N° 10 - POSTO AUTO, INTERNO 6, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PT**

La proprietà confina, area di manovra su più lati, posto auto sub. 510 (al foglio 9, p.lla 1221), salvo altri o se variati confini.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - EDIFICIO COMMERCIALE, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PT-P1-PSERVIZI**

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI10750/2005. Nel calcolo delle consistenze sono state computate le superfici di cui al titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Pomezia. Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.





Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Edificio commerciale	1.283,11 mq	1,00	1.283,11 mq	PT
Edificio commerciale	1.301,90 mq	1,00	1.301,90 mq	P1
Corte esterna di pertinenza esclusiva	3945,00 mq	0,20	789,00 mq	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>3.374,01 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>3.374,01 mq</b>	

I collegamenti verticali interni (da computarsi in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati), sono stati computati al piano primo. Per il calcolo della superficie della corte esterna ci si è attenuti alla planimetria catastale.

Lo stato attuale è rappresentato nella tavola di rilievo che si allega (Cfr. all. n°9).

**Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO, INTERNO 1, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI10750/2005. Nel calcolo delle consistenze sono state computate le superfici di cui al titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Pomezia.

Considerato che il locale di cui trattasi è da progetto funzionale all'edificio commerciale, al quale risulta direttamente collegato attraverso vano scala/ascensore interno, la superficie commerciale dello stesso viene ragguagliata a quella dell'edificio principale.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Locale magazzino ristorante Servizi relativi all'esposizione	490,00 mq	0,50	245,00 mq	PS1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>245,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>245,00 mq</b>	

Lo stato attuale è rappresentato nella tavola di rilievo che si allega (Cfr. all. n°9).

**Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).**





**BENE N° 3 - MAGAZZINO, INTERNO 2, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI10750/2005. Nel calcolo delle consistenze sono state computate le superfici di cui al titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Pomezia.

Considerato che il magazzino è funzionale all'edificio commerciale, al quale è indirettamente collegato attraverso la rampa comune (sub. 501), la superficie commerciale del bene subastato viene raggugliata a quella dell'edificio principale.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Locale magazzino	409,00 mq	0,25	102,25 mq	PS1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>102,25 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>102,25 mq</b>	

Lo stato attuale è rappresentato nella tavola di rilievo che si allega (Cfr. all. n°9).

**Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).**

**BENE N° 4 - MAGAZZINO, INTERNO 3, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI10750/2005. Nel calcolo delle consistenze sono state computate le superfici di cui al titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Pomezia. Valgono le stesse premesse di cui al precedente Bene N°3.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Locale magazzino	460,00 mq	0,25	115,00 mq	PS1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>115,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>115,00 mq</b>	

Lo stato attuale è rappresentato nella tavola di rilievo che si allega (Cfr. all. n°9).

**Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).**





**BENE N° 5 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 50, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI10750/2005. Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla superficie catastale.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto coperto	16,00 mq	1	16,00 mq	PS1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>16,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>16,00 mq</b>	

**Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).**

**BENE N° 6 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 54, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI10750/2005. Per il calcolo della superficie commerciale si fatto riferimento alla superficie catastale.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto coperto	15,00 mq	1	15,00 mq	PS1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>15,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>15,00 mq</b>	

**Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).**

**BENE N° 7 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 65, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI10750/2005. Per il calcolo della superficie commerciale si fatto riferimento alla superficie catastale.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	1	12,00 mq	PS1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>12,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>





<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>12,00 mq</b>	
--	-----------------	--

**Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).**

**BENE N° 8 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 66, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI10750/2005. Valgono le premesse si cui ai precedenti Beni. Per il calcolo della superficie commerciale si fatto riferimento alla superficie catastale.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	1	12,00 mq	PS1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>12,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>12,00 mq</b>	

**Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).**

**BENE N° 10 - POSTO AUTO, INTERNO 6, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PT**

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI10750/2005. Per il calcolo della superficie commerciale si fatto riferimento alla superficie catastale.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	1	12,00 mq	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>12,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>12,00 mq</b>	

**Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).**





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - EDIFICIO COMMERCIALE, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PT-P1-PSERVIZI**

I dati catastali contenuti nel pignoramento corrispondono a quelli attuali ed identificano l'immobile subastato, pertanto, in base al quesito n°12 posto dal G.E. non occorre rappresentare la storia catastale del compendio pignorato.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO, INTERNO 1, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Idem Bene N°1.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO, INTERNO 2, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Idem Bene N°1.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO, INTERNO 3, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Idem Bene N°1.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 50, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Idem Bene N°1.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 54, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Idem Bene N°1.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 65, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Idem Bene N°1.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 66, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Idem Bene N°1.

**BENE N° 9 - BOX AUTO, INTERNO 96, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Idem Bene N°1.

**BENE N° 10 - POSTO AUTO, INTERNO 6, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PT**

Idem Bene N°1.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - EDIFICIO COMMERCIALE, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PT-P1-PSERVIZI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gra ff.





	9	1221	574		D/8				€ 71.546,00	PT-1	
--	---	------	-----	--	-----	--	--	--	-------------	------	--

Via Carlo Poma 5, Piano T-1-2. L'immobile è accatastato, si allega visura e planimetria catastale (Cfr. all. n°6-7-8).

#### **Corrispondenza catastale**

La descrizione del bene pignorato riportato nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del catasto.

La planimetria catastale dell'edificio commerciale risulta aderente alla planimetria di rilievo, tranne per quanto riguarda il locale commerciale 3 al piano terra, dove nella planimetria catastale risulta graficizzata una tramezzatura interna.

Sussistono delle difformità tra la planimetria catastale (aderente al rilievo) e gli elaborati grafici di cui ai titoli autorizzativi presenti agli atti del Comune, per le quali si rimanda in dettaglio al paragrafo "regolarità edilizia".

#### **Variazioni catastali**

**Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie variazioni catastali**, (Docfa per aggiornamento planimetrie, aggiornamento toponomastico, etc).  
*L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.*

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO, INTERNO 1, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gra ff.
	9	1221	270		C2	3	503 m <sup>2</sup>	Totale: 511 m <sup>2</sup>	€ 1.896,38	PS1	

Via Carlo Poma n. 5/A, Interno 1, Piano S1.

L'immobile è accatastato, si allega visura e planimetria catastale (Cfr. all. n°6-7-8).

#### **Corrispondenza catastale**

La descrizione del bene pignorato riportato nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del catasto.

Nella planimetria catastale risulta mancante la distribuzione interna del locale come da elaborati grafici di cui ai titoli autorizzativi presenti agli atti del Comune, si rimanda in dettaglio al paragrafo "regolarità edilizia".





### **Variazioni catastali**

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie **variazioni catastali**, (Docfa, aggiornamento toponomastico, etc). *L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.*

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO, INTERNO 2, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gra ff.
	9	1221	272		C2	3	402 m <sup>2</sup>	409 m <sup>2</sup>	€. 1.515,60	PS1	

Via Carlo Poma n. 5/A, Interno 2, Piano S1. L'immobile è accatastato, si allega visura e planimetria catastale (Cfr. all. n°6-7-8).

### **Corrispondenza catastale**

La descrizione del bene pignorato riportato nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del catasto.

La planimetria catastale risulta aderente nella sagoma esterna alla planimetria di cui al P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008, fatta eccezione per la suddivisione interna in singoli locali, che risulta mancante. Mentre risultano delle difformità tra la planimetria catastale ed il rilievo eseguito in sede di sopralluogo, per le quali si rimanda in dettaglio al paragrafo "regolarità edilizia".

### **Variazioni catastali**

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie **variazioni catastali**, (Docfa, aggiornamento toponomastico, etc). *L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.*

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO, INTERNO 3, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gra ff.
	9	1221	273		C/2	3	461 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	€. 1.738,03	PS1	

via Carlo Poma n. 5/A Interno 3 Piano S1. L'immobile è accatastato, si allega visura e planimetria catastale (Cfr. all. n°6-7-8).





### Corrispondenza catastale

La descrizione del bene pignorato riportato nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del catasto.

La planimetria catastale risulta aderente al rilievo eseguito in sede di sopralluogo, fatta eccezione per i pilastri interni, che risultano mancanti.

Sussistono delle difformità tra la planimetria catastale (aderente al rilievo) e il P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008, per le quali si rimanda in dettaglio al paragrafo "regolarità edilizia".

### Variazioni catastali

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie variazioni catastali, (Docfa, aggiornamento toponomastico, etc). *L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.*

### BENE N° 5 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 50, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gra ff.
	9	1221	554		C/6	7	16	16	€. 95,85	PS1	

Via Carlo Poma n. 5, Interno 50, Piano S1. L'immobile è accatastato, si allega visura e planimetria catastale (Cfr. all. n°6-7-8).

### Corrispondenza catastale

La descrizione del bene pignorato riportato nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del catasto. Sussistono delle difformità per le quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

### Variazioni catastali

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie variazioni catastali, (Docfa, aggiornamento toponomastico, etc). *L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.*

### BENE N° 6 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 54, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							





Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gra ff.
	9	1221	558		C6	7	15	15	€ 89,86	PS1	

Via Carlo Poma n. 5, Interno 54, Piano S1. L'immobile è accatastato, si allega visura e planimetria catastale (Cfr. all. n°6-7-8).

#### **Corrispondenza catastale**

La descrizione del bene pignorato riportato nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del catasto. Sussistono delle difformità per le quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

#### **Variazioni catastali**

**Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie variazioni catastali**, (Docfa, aggiornamento toponomastico, etc). *L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.*

#### **BENE N° 7 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 65, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gra ff.
	9	1221	569		C/6	7	12	12 m <sup>2</sup>	€ 71,89	PS1	

Via Carlo Poma n. 5 Interno 65 Piano S1. L'immobile è accatastato, si allega visura e planimetria catastale (Cfr. all. n°6-7-8).

#### **Corrispondenza catastale**

La descrizione del bene pignorato riportato nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del catasto. Sussistono delle difformità per le quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

#### **Variazioni catastali**

**Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie variazioni catastali**, (Docfa, aggiornamento toponomastico, etc). *L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.*





**BENE N° 8 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 66, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gra ff.
	9	1221	570		C/6	7	12	12	€ 71,89	PS1	

Via Carlo Poma n. 5, Interno 66, Piano S1. L'immobile è accatastato, si allega visura e planimetria catastale (Cfr. all. n°6-7-8).

**Corrispondenza catastale**

La descrizione del bene pignorato riportato nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del catasto. Sussistono delle difformità per le quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

**Variazioni catastali**

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie variazioni catastali, (Docfa, aggiornamento toponomastico, etc). *L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.*

**BENE N° 10 - POSTO AUTO, INTERNO 6, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PT**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gra ff.
	9	1221	509		C/6	3	12	12 m <sup>2</sup>	€ 38,42	PT	

Via Carlo Poma n. 5, Interno 6, Piano T. L'immobile è accatastato, si allega visura e planimetria catastale (Cfr. all. n°6-7-8).

**Corrispondenza catastale**

La descrizione del bene pignorato riportato nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del catasto. Sussistono delle difformità per le quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

**Variazioni catastali**

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie variazioni catastali, (Docfa, aggiornamento toponomastico, etc). *L'acquirente, alla luce di quanto*





sopra esposto, pertanto, come nella vendita “a rischio e pericolo del compratore” ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - EDIFICIO COMMERCIALE, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PT-P1-PSERVIZI

L'edificio commerciale, da ultimare nelle opere interne ed esterne, alla data del sopralluogo si **presentava in generale in pessimo stato di conservazione e in condizione di progressivo degrado. Condizioni che si sono acuite nel tempo a causa dell'aggressione degli agenti atmosferici, dell'assenza di manutenzione, dato il suo completo abbandono dovuto al fermarsi di qualsiasi attività edilizia negli ultimi anni.**

Al piano di copertura non è stata realizzata la pavimentazione e il manto di impermeabilizzazione si presenta in cattivo stato di conservazione. I parapetti in muratura sono deteriorati nei materiali con presenza di umidità diffusa in corrispondenza dei verticali.

La conseguenza è che all'intradosso del solaio del piano primo si può constatare un po' ovunque la presenza di importanti infiltrazioni d'acqua con ampie ed estese macchie di umidità, provenienti proprio dal terrazzo soprastante. Quest'ultime hanno causato danni con conseguente deterioramento dei materiali quali intonaci, pittura, distacco del copriferro con ferri dell'armatura a vista e formazione di ruggine. Le stesse infiltrazioni / degrado interessano i torrini dei corpi scala e ascensore. Non si ha contezza dello stato di manutenzione dei pluviali ed in generale delle opere esistenti (tubazioni, scarichi, etc) relative allo smaltimento delle acque meteoriche dal terrazzo di cui trattasi, né se le stesse siano state interamente completate. In sede di sopralluogo alcune tubazioni risultavano divelte. Si rimanda nel merito anche al punto 15 dell'atto di Transazione (Cfr. all. n°11-B), tra il .

Anche l'intradosso del solaio del piano terra presenta alcune infiltrazioni d'acqua; le murature più esposte agli agenti atmosferici sono interessate alla base da un forte carico di umidità e risultano degradate nei materiali. I pavimenti in alcuni punti sono divelti e/o mancanti. I servizi igienici, da ultimare, sono in pessimo stato di conservazione ed in condizione di progressivo degrado anche nelle opere ultimate, gli intonaci sono ammalorati causa le infiltrazioni d'acqua e interessati da fenomeni di distacco; per l'impianto idrico e la predisposizione dell'impianto elettrico, con corrugati a vista, inutilizzati da tanto tempo, è facilmente ipotizzabile che non siano funzionati e comunque da sottoporre a verifica per determinarne le reali condizioni.

All'esterno le facciate da ultimare si presentano in generale in pessimo stato di conservazione, per la maggior parte degradate nei materiali, localmente si sono riscontrati anche distacchi di intonaco.





A tal proposito si fa presente che in generale tali problematiche (infiltrazioni acque meteoriche/ deterioramento progressivo dei materiali), prolungate nel tempo, rappresentano una delle principali cause di danneggiamento delle strutture edilizie. Si avvisa pertanto il futuro aggiudicatario che restano a sua cura e spese anche eventuali verifiche, interventi e riparazioni che si rendessero necessari secondo le NTC vigenti, al fine di garantire la piena conformità dell'immobile di cui trattasi. Alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, l'aggiudicatario come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

L'area esterna di pertinenza, allo stato attuale ancora da ultimare nella sua sistemazione come da progetto autorizzato, versa in cattivo stato di conservazione, (pavimentazione, etc.), dovuto all'assenza di qualsiasi opera di manutenzione negli ultimi anni. Non si è a conoscenza dell'effettivo stato di conservazione delle opere di drenaggio (tubazioni, griglie, etc) delle acque meteoriche dell'area esterna né se le stesse siano state interamente completate, essendo quest'ultime sotto il livello del piazzale. Considerato che il piano interrato, risulta interessato in più punti (compresi i beni subastati) da infiltrazioni d'acqua, si può ipotizzare che non sia ben funzionante e/o da ultimare e comunque da sottoporre a verifica per determinarne le reali condizioni.

La recinzione a distacco dalla via Pontina (SS 148), realizzata in paletti di ferro e rete metallica, versa anch'essa in cattivo stato di manutenzione e come già evidenziato, dovrà essere adeguata alla normativa vigente al fine di realizzare una protezione alla caduta verso il basso, rilevato che di fatto il piazzale interno alla proprietà risulta essere posto a quota rialzata rispetto alla via Pontina (SS 148).

In tutte le opere eseguite, interne ed esterne, si legge l'abbandono, l'aggressione degli agenti atmosferici e la vetustà dell'edificio stesso, che necessita di un intervento di risanamento rispetto a quanto realizzato fino ad ora. Le opere ultimate infatti, laddove danneggiate, dovranno essere fatte oggetto di un intervento di risanamento e/o sostituzione degli elementi deteriorati.

Si rimanda necessariamente, alla documentazione fotografica allegata (Cfr. all. n°3 e 4C).

***L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.***

#### **IMPIANTO DI FOGNATURA E DELL'ACQUEDOTTO**

L'edificio e le aree esterne **sono privi di tutti gli impianti tecnologici**, necessari ai fini dell'uso commerciale dell'immobile.

Relativamente agli impianti, è necessario sottolineare che **lo scrivente non è a conoscenza delle reali condizioni in cui versa l'impianto di fognatura delle acque nere, di sollevamento e dell'acquedotto compresi i pertinenti allacci**, al servizio dell'edificio commerciale. Impianti quart'ultimi di cui alla Convenzione fra il Comune di Pomezia e la Provincia di Roma per la costruzione del





complesso immobiliare come da rep. n. 2399 del 24/04/1998, (Cfr. all. n° 14-A). **Ovvero non ha contezza in merito alle effettive condizioni di manutenzione/conservazione in cui si trovano dette opere, né se le stesse siano** state interamente completate e **allo stato utilizzabili**, essendo opere interrato.

Considerato il tempo intercorso dalla loro realizzazione, si può ipotizzare che gli impianti di cui trattasi siano malfunzionamenti e/o che gli stessi siano stati nel tempo interessati da criticità più importanti, anche per quanto sotto riportato.

Nell'atto di Transazione in data 30/06/2023 (Cfr. all. n°11-B), tra il ..... e la Soc. ...., vengono descritti lavori abusivi da parte del Condominio nella proprietà della società esecutata, con riversamento nel pozzetto delle acque reflue "chiare" di quest'ultima delle acque reflue "nera" del ...... Nell'atto la soc. .... concede al Codominio di effettuare le lavorazioni necessarie nella sua proprietà per risolvere il problema fognario; il Condominio si obbliga a richiedere presso il Comune un nuovo allaccio in fogna acque scure e acque chiare su Via Poma entro il 30.10.2023.

Si rimanda nel dettaglio al successivo paragrafo "vincoli ed oneri condominiali".

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Tutto ciò premesso, lo scrivente ha proceduto ad effettuare **richiesta di accesso agli atti al Comune di Pomezia**, Ufficio tutela delle acque e qualità delle acque, (prot. 76641 del 23/07/2024) **al fine di acquisire l'autorizzazione dell'allaccio e scarico in fogna** del compendio pignorato.

L'Ufficio preposto, a mezzo pec, con nota prot. 87652 del 23.08.2024, ha trasmesso i seguenti documenti:

- *Autorizzazione n.109 prot. 18899 del 04.03.2009, all'esecuzione delle opere di allaccio alla pubblica fognatura, per "l'insediamento Via Carlo Poma s.n.c. – Comune di Pomezia (Foglio 9 p.lla 178, 182 e 491)", unitamente al relativo elaborato grafico;*
- *Autorizzazione n. 330 prot. 100506 del 01.12.2009 allo scarico delle acque reflue di tipo domestico da complesso edilizio a destinazione commerciale e residenziale.*

Documenti che si rimettono in allegato (Cfr. all. n°14B).

Nel merito il tecnico comunale mi ha comunicato quanto segue:

- 1) nel caso di cedimento della condotta e/o dei pozzetti, se lo stato dei luoghi necessita di modifiche sostanziali (vedi pozzetto finale, quantitativi più importanti di scarico, etc), in questo caso oltre a ripristinare operativamente l'allaccio, occorrerà richiedere una "Attestato di allaccio in fogna" all'ufficio preposto, richiamando la precedente autorizzazione e contestualmente presentare la pertinente pratica edilizia;





- 2) nel caso venga modificata la linea/allaccio interno, per eventuali esigenze sopravvenute, occorrerà procedere con l'aggiornamento dell'autorizzazione esistente; nel caso di allacci assimilabili agli scarichi domestici, vedi bar ristorante etc., occorrerà installare, se non presente, il degrassatore e richiedere una attestazione all'allaccio per singola attività.

Si evidenzia che da convenzione la costruzione dell'impianto di fognatura nera e dell'acquedotto a servizio dell'edificio commerciale è in capo alla proprietà.

**Saranno quindi a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri relativi all'impianto di fognatura nera e all'acquedotto compresi i pertinenti allacci, necessari a regimentare il funzionamento e l'efficienza degli stessi alla regola dell'arte, comprensivo dell'acquisizione di tutti i necessari pertinenti pareri previsti dagli iter amministrativi in materia.**

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO, INTERNO 1, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Il locale alla data del sopralluogo si presentava in cattivo stato di conservazione e manutenzione, da ultimare nelle opere interne. Lo stesso è interessato da infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano soprastante e dalle grigie in corrispondenza dell'intercapedine laterale, con estese macchie di umidità e presenza di muffe. Tutto ciò ha causato danni alle finiture realizzate, con conseguente deterioramento dei materiali quali, intonaci, pitture, ferri dell'armatura a vista con formazione di ruggine, in particolare sull'intradosso del solaio e sulla muratura dell'intercapedine laterale.

I servizi igienici, realizzati solo parzialmente e da ultimare, risultano in condizione di progressivo degrado con i rivestimenti in parte mancanti/divelti, dato il loro completo abbandono. La predisposizione dell'impianto elettrico, con corrugati a vista, è facilmente ipotizzabile che non sia funzionante. La serranda di accesso in ferro è interessata da ruggine.

Le opere ultimate, laddove deteriorate, dovranno essere fatte oggetto di un intervento di risanamento con rifacimento e/o sostituzione degli elementi deteriorati.

Il locale è privo di tutti gli impianti tecnologici, (all'ingresso è presente punto luce, non funzionante).

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata (Cfr. all. n°4° e 4C).

**BENE N° 3 - MAGAZZINO, INTERNO 2, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Il locale alla data del sopralluogo si presentava in generale in uno stato di conservazione e manutenzione scadente, da ultimare nelle opere interne. Quest'ultimo è interessato, anche se in misura minore, da infiltrazioni d'acqua come descritte per il bene di cui sopra.





Il locale è privo di tutti gli impianti tecnologici, (in corrispondenza degli accessi sono presenti dei punti luce, non funzionanti). Le opere ultimate, laddove deteriorate, dovranno essere fatte oggetto di un intervento di risanamento e/o sostituzione.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata (Cfr. all. n°4A e 4C).

**BENE N° 4 - MAGAZZINO, INTERNO 3, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

---

Il locale alla data del sopralluogo, si presentava in generale in uno stato di conservazione scadente, da ultimare nelle opere interne. Si rimanda a quanto osservato per il precedente Bene N°3.

Il locale è privo di tutti gli impianti tecnologici, (è presente una parziale predisposizione dell'impianto elettrico ma allo stato non funzionante/divelto). Nell'ultimo sopralluogo si è riscontrata sulla corsia di manovra comune, in corrispondenza della serranda interna del locale di cui trattasi la presenza di un'ampia infiltrazione d'acqua. Le opere ultimate, laddove deteriorate, dovranno essere fatte oggetto di un intervento di risanamento e/o sostituzione.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata (Cfr. all. n°4A e 4C).

**BENE N° 5 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 50, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

---

Il locale al piano interrato riservato ai posti auto coperti, dove è ubicato il bene subastato, alla data del sopralluogo si presentava in generale in cattivo stato di conservazione, da ultimare nelle opere interne. Anch'esso risulta interessato da infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano soprastante, con deterioramento dei materiali. Le opere ultimate, laddove deteriorate, dovranno essere fatte oggetto di un intervento di risanamento e/o sostituzione. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata (Cfr. all. n°4B e 4C).

**BENE N° 6 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 54, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

---

Idem al Bene N°5.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 65, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

---

Idem al Bene N°5.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 66, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

---

Idem al Bene N°5.

**BENE N° 10 - POSTO AUTO, INTERNO 6, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PT**

---

Alla data si sopralluogo si trovava in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - EDIFICIO COMMERCIALE, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PT-P1-PSERVIZI**

---





**Servitù di passaggio** a favore della confinante S. .... - in catasto al NCEU foglio 9, particella 176 - in virtù dell'atto a rogito Notaio Janiri Roberto di Roma del 09/02/1962 rep. 74503/804 trascritto alla conservatoria di Roma 2 in data il 28.02.1962 al n. 10156 di formalità, **gravante sulla corte esclusiva dell'edificio commerciale in oggetto** (Cfr. all. n° 12-A).

La servitù costituita permettere l'accesso alla proprietà Soc. ...., sul versante parallelo alla via Pontina, in continuità alla strada privata con piazzale distinta in Catasto terreni al foglio 9 particella 180 di cui la Soc. .... è comproprietaria per la quota parte del 27,20 %, il tutto come risulta dall'atto sopracitato.

Allo stato attuale sul confine tra le proprietà in oggetto, in corrispondenza della servitù di passaggio, è presente un cancello carrabile di accesso alla proprietà della Soc. ....

In merito alla proprietà della strada privata con piazzale, distinta in Catasto terreni al foglio 9 particella 180, i restanti diritti "risulterebbero" in capo alla Soc. .... per la quota parte del 34,80 % (atto del 09/02/1962 rep. 74503/804), mentre la restante quota del 38/100 % in capo alla Soc. .... (Cfr. all. n° 16).

**Servitù permanente grava all'interno del complesso immobiliare**, in virtù della Convenzione stipulata con il Comune di Pomezia e la Soc. .... per la *costruzione fognature nera e acquedotto*, rep. n. 2399 del 24/04/1998 (Cfr. all. n° 14-A). All'art. 1 lett. b) della sopracitata Convenzione le parti convengono e stipulano quanto segue: *"costituire servitù permanente all'interno della propria area per il passaggio, manutenzione, e gestione della fognatura e acquedotto da Via Pontina a via Carlo Poma."*

Si vuole inoltre evidenziare come **la rampa carrabile insistente sulla corte esterna esclusiva dell'edificio commerciale**, censita in catasto al foglio 9, particella 1221, sub. 05, risulta un "Bene comune non censibile" e non è oggetto del presente pignoramento (Cfr. all. n° 14-C).

**L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.**

Non si é a conoscenza di altre di servitù, censo, livello, usi civici, tranne quanto riportato in premessa.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO, INTERNO 1, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Non si é a conoscenza di altre di servitù, censo, livello, usi civici, tranne quanto riportato per il Bene N°1.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO, INTERNO 2, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Idem al Bene N°2.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO, INTERNO 3, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Idem al Bene N°2.





**BENE N° 5 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 50, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Idem al Bene N°2.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 54, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Idem al Bene N°2.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 65, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Idem al Bene N°2.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 66, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Idem al Bene N°2.

**BENE N° 10 - POSTO AUTO, INTERNO 6, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PT**

Idem al Bene N°2.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - EDIFICIO COMMERCIALE, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PT-P1-PSERVIZI**

### ***Caratteristiche del bene pignorato – Sommaria descrizione***

L'edificio commerciale, come da documenti in atti del Comune di Pomezia, risulta realizzato con struttura in c.a. e solai in pannelli prefabbricati tipo predalles.

Allo stato attuale lo stesso, come ben si evince dalla documentazione fotografica allegata, risulta da ultimare nelle opere interne ed esterne, quali tramezzature a definizione dei singoli spazi, esecuzione di tutti gli impianti tecnologici (ai sensi delle normative vigenti in materia ai fini dell'utilizzo commerciale), opere di finiture, sistemazioni dell'area di pertinenza, etc.

I prospetti dell'edificio sono largamente incompleti e tutti da ultimare, mancanti di tutti gli infissi a chiusura delle aperture, tinteggiati solo in parte. Gli ambienti interni risultano parzialmente ultimati nelle finiture interne: sono presenti i pavimenti in gres, i rivestimenti in travertino delle scale, le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e solo in parte tinteggiati, mancano gli infissi interni.

I servizi igienici sono da completare, quelli ubicati al piano terra presentano rivestimenti e pavimentazione ma sono privi degli apparecchi igienico-sanitari e delle porte; peraltro per l'impianto idrico e la predisposizione dell'impianto elettrico con corrugati a vista, inutilizzati da tanto tempo, è facilmente ipotizzabile che non siano funzionanti e comunque da sottoporre a verifica per determinarne le reali condizioni.

Al piano di copertura non è stata realizzata la pavimentazione ed il manto di impermeabilizzazione, in guaina bituminosa in teli, risulta in pessimo stato di conservazione.

L'area esterna, da ultimare nella sua sistemazione come da progetto autorizzati, presenta pavimentazione carrabile di tipo industriale. La recinzione esistente a distacco dalla via Pontina (SS 148), realizzata in paletti di ferro e rete metallica, risulta in cattivo stato di manutenzione.





Quest'ultima dovrà essere adeguata alla normativa vigente al fine di realizzare una protezione alla caduta verso il basso, rilevato che di fatto il piazzale interno alla proprietà risulta essere posto a quota rialzata rispetto alla via Pontina (SS 148).

L'edificio commerciale e le aree esterne sono privi di tutti gli impianti tecnologici ai fini dell'utilizzo commerciale. Alcuni corpi ascensore sono chiusi da tamponature, mancanti degli ascensori.

In tutte le finiture eseguite, interne ed esterne, si legge l'abbandono, l'assenza di manutenzione, l'aggressione degli agenti atmosferici, tutte interessate da uno stato di progressivo degrado.

Si rimanda, per quanto non espressamente riferito, alla documentazione fotografica allegata.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO, INTERNO 1, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Il complesso immobiliare, di cui il bene subastato è porzione, risulta realizzato con struttura in c.a. e solai in pannelli prefabbricati tipo predalles.

Il locale alla data di sopralluogo risultava da ultimare nelle opere interne e presentava le seguenti caratteristiche interne: serranda di accesso con avvolgibile in ferro; pavimento del tipo industriale; rivestimenti delle scale in travertino; pareti e soffitti rifiniti ad intonaco civile in parte tinteggiati.

I servizi igienici allo stato grezzo e da ultimare, privi degli apparecchi igienico-sanitari, presentano tratti di rivestimenti in monocottura (in parte divelti), oltre che la predisposizione dell'impianto elettrico, con corrugati a vista, di cui è facilmente ipotizzabile che non sia funzionate e comunque da sottoporre a verifica per determinarne le reali condizioni. Il locale è attraversato a soffitto da canalizzazioni, in sede di sopralluogo si è rilevato un distacco/scollegamento con la tubazione proveniente dal piazzale soprastante. Il locale magazzino è privo degli impianti tecnologici, (all'ingresso c'è un punto luce, non funzionante). Il tutto in cattivo stato di manutenzione e conservazione e in condizione di progressivo degrado. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO, INTERNO 2, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Il complesso immobiliare, di cui il bene subastato è porzione, risulta realizzato con struttura in c.a. e solai in pannelli prefabbricati tipo predalles.

Il locale alla data di sopralluogo risultava da ultimare nelle opere interne e presentava le seguenti caratteristiche interne: serrande di accesso avvolgibili in ferro; pavimento del tipo industriale; pareti interne parte allo stato grezzo con muratura a vista, parte rifinite ad intonaco; soffitti interni allo stato grezzo. In corrispondenza degli accessi sono presenti dei punti luce, non funzionanti.

Il locale è privo di impianti tecnologici, ad eccezione dei punti luce non funzionanti di cui sopra. Il tutto in uno stato di conservazione scadente. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO, INTERNO 3, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**





Il complesso immobiliare, di cui il bene subastato è porzione, risulta realizzato con struttura in c.a. e solai in pannelli prefabbricati tipo predalles. Il locale alla data di sopralluogo risultava da ultimare nelle opere interne e presentava le seguenti caratteristiche: serrande di accesso con avvolgibili in ferro; pavimento del tipo industriale; soffitti, pilastrate allo stato grezzo, pareti in parte rifinite ad intonaco, in parte allo stato grezzo. Il locale è privo di tutti gli impianti tecnologici, (è presente una parziale predisposizione dell'impianto elettrico ma non funzionante). Il tutto in uno stato di conservazione scadente. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 50, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Il locale al piano interrato riservato ai posti auto, dove è ubicato il bene subastato, presentava alla data di sopralluogo soffitti e pilastrate allo stato grezzo, pareti in parte rifinite ad intonaco, in parte allo stato grezzo, pavimentazione di tipo industriale. Il posto auto, di cui trattasi, risultava delimitato a terra mediante segnaletica orizzontale (strisce bianche). Il tutto in cattivo stato di conservazione, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 54, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Idem Bene N°5.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 65, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Idem Bene N°5.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 66, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Idem Bene N°5.

**BENE N° 10 - POSTO AUTO, INTERNO 6, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PT**

Alla data del sopralluogo, il posto auto risultava delimitato a terra mediante segnaletica orizzontale (strisce bianche) e presenta pavimentazione di tipo industriale.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - EDIFICIO COMMERCIALE, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PT-P1-PSERVIZI**

In merito allo stato di occupazione degli immobili subastati lo scrivente CTU, con pec in data 12.12.2023, chiedeva alla parte esecutata di essere informato circa, *“lo stato di tutti gli immobili pignorati, come descritti nel titolo di pignoramento, ovvero se gli stessi: risultano liberi e/o occupati, se sono nella disponibilità della società esecutata e/o in uso a terzi e in quest'ultimo caso il titolo legittimante il possesso o la detenzione dei beni stessi”*.

La società esecutata con pec in data 14.12.2023, comunicava quindi che l'**edificio commerciale distinto in Catasto al foglio 9, particella 1221, sub. 574 unitamente ai locali magazzino al piano**





**interrato, rispettivamente distinti in catasto con i subb. 270, 272, 273, di cui ai beni N°2-3-4, risultano in uso a terzi in virtù di contratto di locazione registrato il 02/11/2018.** (Cfr. all. n° 15).

Il contratto di locazione, per una durata di anni sei (6) a far data dal 13/04/2018, con rinnovo automatico alla scadenza di uguale periodo, prevede un canone di locazione annuo è fissato in €. 24.590,16 oltre IVA.

Il pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva, risulta trascritto a ROMA 2 il 26/02/2016, antecedentemente al contratto sopra indicato.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO, INTERNO 1, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Idem Bene N°1.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO, INTERNO 2, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Idem Bene N°1.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO, INTERNO 3, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Idem Bene N°1.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 50, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Si evidenzia che alla data del sopralluogo in corrispondenza del posto auto era apposto un cartello riportante la dicitura "riservato interno 602". Posto che nella pec del 14.12.2023, di cui al precedente Bene N°1, la società esecuta non ha riferito alcunché sullo stato di occupazione del bene in narrativa, lo stesso sembrerebbe essere nella disponibilità della società stessa.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 54, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Si evidenzia che alla data del sopralluogo in corrispondenza del posto auto era apposto un cartello riportante la dicitura "riservato interno 403". Posto che nella pec del 14.12.2023, di cui al precedente Bene N°1, la società esecuta non ha riferito alcunché sullo stato di occupazione del bene in narrativa, lo stesso sembrerebbe essere nella disponibilità della società stessa.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 65, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Si evidenzia che alla data del sopralluogo in corrispondenza del posto auto era apposto un cartello riportante la dicitura "riservato interno 65". Posto che nella pec del 14.12.2023, di cui al precedente Bene N°1, la società esecuta non ha riferito alcunché sullo stato di occupazione del bene in narrativa, lo stesso sembrerebbe essere nella disponibilità della società stessa.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 66, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Si evidenzia che alla data del sopralluogo in corrispondenza del posto auto era apposto un cartello riportante la dicitura "riservato interno 66". Posto che nella pec del 14.12.2023, di cui al precedente





Bene N°1, la società esecuta non ha riferito alcunché sullo stato di occupazione del bene in narrativa, lo stesso sembrerebbe essere nella disponibilità della società stessa.

**BENE N° 10 - POSTO AUTO, INTERNO 6, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PT**

Si evidenzia che alla data del sopralluogo in corrispondenza del posto auto era apposto un cartello riportante la dicitura "riservato interno 211". Posto che nella pec del 14.12.2023, di cui al precedente Bene N°1, la società esecuta non ha riferito alcunché sullo stato di occupazione del bene in narrativa, lo stesso sembrerebbe essere nella disponibilità della società stessa.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - EDIFICIO COMMERCIALE, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PT-P1-PSERVIZI**

Vista la certificazione notarile presente in atti e Relazione preliminare dell' Avv. Renato Negroni, si riporta quanto segue:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21.10.1992 al 18/05/2003	( , con sede in Fiumicino C.F. ( ), (proprietà 1/1)	<b>Modifica denominazione e sede legale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Assunta De Angelis di Roma	21.10.1992	49452	6261
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma2	12.05.1994		17021
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19.05.2003 al 15.01.2008	( (proprietà 1/1)	<b>Decreto di Trasimento Tribunale di Roma</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Roma	19.05.2003	17012	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma2	23.05.2003		14842		
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16.01.2008 al 20.05.2015	( (proprietà 1/1)	<b>Scrittura privata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPECEU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c48babd17ba90





		Notaio Lorusso Caputi Andrea	16.01.2008	113630	13282	
<b>Trascrizione</b>						
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Roma2	18.01.2008		1978	
<b>Registrazione</b>						
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>				
Dal <b>21.05.2015</b>	(proprietà 1/1)	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Rosa Dorsa di Roma	21/05/2015	97001	13704	
<b>Trascrizione</b>						
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Roma2	17.06.2015		17314	
<b>Registrazione</b>						
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		/	/	/	/	

**BENE N° 2 - MAGAZZINO, INTERNO 1, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Idem Bene N°1.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO, INTERNO 2, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Idem Bene N°1.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO, INTERNO 3, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Idem Bene N°1.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 50, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>				
Dal <b>21.10.1992</b> al <b>18/05/2003</b>	(proprietà 1/1)	<b>Modifica denominazione e sede legale</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Assunta De Angelis di Roma	21.10.1992	49452	6261	
<b>Trascrizione</b>						
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	





		Roma2	12.05.1994		17021
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 19.05.2003 al 15.01.2008	(proprietà 1/1)	<b>Decreto di Trasimento Tribunale di Roma</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Roma	19.05.2003	17012	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma2	23.05.2003		14842
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 16.01.2008 al 20.05.2015	(proprietà 1/1)	<b>Scrittura privata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lorusso Caputi Andrea	16.01.2008	113630	13282
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma2	18.01.2008		1978
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 21.05.2015	(proprietà 1/1)	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rosa Dorsa di Roma	18.12.2014	96406	13292
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma2	17.06.2015		1025

**BENE N° 6 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 54, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Idem Bene N°5.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 65, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Idem Bene N°5.





**BENE N° 8 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 66, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Idem Bene N°5.

**BENE N° 10 - POSTO AUTO, INTERNO 6, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PT**

Idem Bene N°5.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - EDIFICIO COMMERCIALE, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PT-P1-PSERVIZI**

Vista la certificazione notarile presente in atti e la relazione preliminare del Notaio Dott. Carlo Pennazzi Catalani e le ispezioni ipotecarie sugli immobili subastati al 25.06.2024 (Cfr. all. n°13), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale –derivante da decreto ingiuntivo**  
Tribunale di Roma del 29.11.2012 rep. n. 16457  
Iscritto a Roma2 il 20.12.2012  
Reg. gen. 56415 - Reg. part. 7930  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1450 del 01/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2. Annotazione n. 1790 del 04/02/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma2 il 18.01.2008  
Reg. gen. 3367 - Reg. part. 593  
A favore di  
Contro  
grava: la piena proprietà dei terreni da cui hanno avuto origine i beni oggetto della presente relazione.  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 118 del 15/02/2017 – (Restrizione di beni)

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a ROMA 2 il 26.02.2016  
Reg. gen. 8662 - Reg. part. 5890  
A favore di  
Contro
- **Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a ROMA 2 il 04.01.2011  
Reg. gen. 199 - Reg. part. 123  
A favore di  
Contro  
Grava: sui terreni da cui hanno avuto origine i beni oggetto di pignoramento (si segnala che nella nota di trascrizione non è indicata la quota)





- **Regolamento di condominio**  
Atto Rep. 36612/12299 del 15/02/2010  
Trascritto a ROMA 2 il 04.01.2011  
Reg. gen. 56488 - Reg. part. 32455  
Grava: immobile foglio 9 particella 1221 sub 274 - 275 - 501 (oggi 574)
- **Atto giudiziario - sentenza Dichiarativa di Fallimento**  
Trascritto a ROMA 2 il 17.08.1998  
Reg. Gen. 27656 - Reg. Part. 18500  
Trascritto in rettifica a ROMA 2 il 10.03.2003  
Reg. Gen. 9916 - Reg. Part. 6674  
A favore di Massa dei Creditori del Fallimento .....  
Contro .....  
Grava: piena proprietà dei terreni da cui hanno avuto origine i beni pignorati (catasto terreni Comune di Pomezia foglio 9 con le particelle 178, 182 e 491), oltre la quota di 38/100 dei beni identificati al catasto terreni del Comune di Pomezia al foglio 9 particelle 180 e 184).  
Si segnala che con annotazione eseguita presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 in data 05.03.2004 art. 1642 e 1643, la formalità sopra descritta è stata ristretta ai terreni da cui hanno avuto origine i beni oggetto della presente relazione.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO, INTERNO 1, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale -derivante da decreto ingiuntivo**  
Tribunale di Roma del 29.11.2012 rep. n. 16457  
Iscritto a Roma2 il 20.12.2012  
Reg. gen. 56415 - Reg. part. 7930  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1450 del 01/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2. Annotazione n. 1790 del 04/02/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **ipoteca giudiziale - ordinanza di condanna art. 702 Bis e Ter**  
Atto giudiziario del Tribunale di Velletri del 20.12.2014 rep. n. 52/2014  
Iscritto a Roma2 il 26.02.2015  
Reg. gen. 6849 - Reg. part. 1025  
A favore di .....  
Contro .....  
Grava: la piena proprietà di diversi beni, tra cui la piena proprietà del **sub. 270 del foglio 9, particella 1221** del Comune di Pomezia.  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1521 del 03/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2. Annotazione n. 3072 del 04/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)  
3. Annotazione n. 3113 del 05/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma2 il 18.01.2008  
Reg. gen. 3367 - Reg. part. 593  
A favore di .....  
Contro .....  
grava: la piena proprietà dei terreni da cui hanno avuto origine i beni oggetto della presente relazione.





Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 118 del 15/02/2017 – (Restrizione di beni)

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a ROMA 2 il 26.02.2016

Reg. gen. 8662 - Reg. part. 5890

A favore di \_\_\_\_\_

Contro \_\_\_\_\_

- **Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica**

Trascritto a ROMA 2 il 04.01.2011

Reg. gen. 199 - Reg. part. 123

A favore di \_\_\_\_\_

Contro \_\_\_\_\_

Grava: sui terreni da cui hanno avuto origine i beni oggetto di pignoramento (si segnala che nella nota di trascrizione non è indicata la quota)

- **Regolamento di condominio**

Atto Rep. 36612/12299 del 15/02/2010

Trascritto a ROMA 2 il 04.01.2011

Reg. gen. 56488 - Reg. part. 32455

- **Atto giudiziario – sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a ROMA 2 il 17.08.1998

Reg. Gen. 27656 - Reg. Part. 18500

Trascritto in rettifica a ROMA 2 il 10.03.2003

Reg. Gen. 9916 - Reg. Part. 6674

A favore di Massa dei Creditori del \_\_\_\_\_

Contro \_\_\_\_\_

Grava: piena proprietà dei terreni da cui hanno avuto origine i beni pignorati (catasto terreni Comune di Pomezia foglio 9 con le particelle 178, 182 e 491), oltre la quota di 38/100 dei beni identificati al catasto terreni del Comune di Pomezia al foglio 9 particelle 180 e 184).

Si segnala che con annotazione eseguita presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 in data 05.03.2004 art. 1642 e 1643, la formalità sopra descritta è stata ristretta ai terreni da cui hanno avuto origine i beni oggetto della presente relazione.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO, INTERNO 2, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale –derivante da decreto ingiuntivo**

Tribunale di Roma del 29.11.2012 rep. n. 16457

Iscritto a Roma2 il 20.12.2012

Reg. gen. 56415 - Reg. part. 7930

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1450 del 01/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1790 del 04/02/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma2 il 18.01.2008

Reg. gen. 3367 - Reg. part. 593





A favore di  
Contro  
grava: la piena proprietà dei terreni da cui hanno avuto origine i beni oggetto della presente relazione.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 118 del 15/02/2017 – (Restrizione di beni)

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a ROMA 2 il 26.02.2016

Reg. gen. 8662 - Reg. part. 5890

A favore di

Contro

- **Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica**

Trascritto a ROMA 2 il 04.01.2011

Reg. gen. 199 - Reg. part. 123

A favore di

Contro

Grava: sui terreni da cui hanno avuto origine i beni oggetto di pignoramento (si segnala che nella nota di trascrizione non è indicata la quota)

- **Regolamento di condominio**

Atto Rep. 36612/12299 del 15/02/2010

Trascritto a ROMA 2 il 04.01.2011

Reg. gen. 56488 - Reg. part. 32455

- **Atto giudiziario - sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a ROMA 2 il 17.08.1998

Reg. Gen. 27656 - Reg. Part. 18500

Trascritto in rettifica a ROMA 2 il 10.03.2003

Reg. Gen. 9916 - Reg. Part. 6674

A favore di Massa dei Creditori del Fallimento

Contro

Grava: piena proprietà dei terreni da cui hanno avuto origine i beni pignorati (catasto terreni Comune di Pomezia foglio 9 con le particelle 178, 182 e 491), oltre la quota di 38/100 dei beni identificati al catasto terreni del Comune di Pomezia al foglio 9 particelle 180 e 184).

Si segnala che con annotazione eseguita presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 in data 05.03.2004 art. 1642 e 1643, la formalità sopra descritta è stata ristretta ai terreni da cui hanno avuto origine i beni oggetto della presente relazione.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO, INTERNO 3, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Idem Bene N° 3

**BENE N° 5 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 50, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

- **ipoteca giudiziale -derivante da decreto ingiuntivo**

Tribunale di Roma del 29.11.2012 rep. n. 16457





Iscritto a Roma2 il 20.12.2012

Reg. gen. 56415 - Reg. part. 7930

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1450 del 01/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1790 del 04/02/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma2 il 18.01.2008

Reg. gen. 3367 - Reg. part. 593

A favore di

Contro

grava: la piena proprietà dei terreni da cui hanno avuto origine i beni oggetto della presente relazione.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione del 03/02/2017 Reg. Part. 786, Reg. Gen. 4828 – (Restrizione di beni)

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a ROMA 2 il 26.02.2016

Reg. gen. 8662 - Reg. part. 5890

A favore di

Contro

- **Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica**

Trascritto a ROMA 2 il 04.01.2011

Reg. gen. 199 - Reg. part. 123

A favore di

Contro

Grava: sui terreni da cui hanno avuto origine i beni oggetto di pignoramento (si segnala che nella nota di trascrizione non è indicata la quota)

- **Atto giudiziario - sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a ROMA 2 il 17.08.1998

Reg. Gen. 27656 - Reg. Part. 18500

Trascritto in rettifica a ROMA 2 il 10.03.2003

Reg. Gen. 9916 - Reg. Part. 6674

A favore di Massa dei Creditori del

Contro

Grava: piena proprietà dei terreni da cui hanno avuto origine i beni pignorati (catasto terreni Comune di Pomezia foglio 9 con le particelle 178, 182 e 491), oltre la quota di 38/100 dei beni identificati al catasto terreni del Comune di Pomezia al foglio 9 particelle 180 e 184).

Si segnala che con annotazione eseguita presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 in data 05.03.2004 art. 1642 e 1643, la formalità sopra descritta è stata ristretta ai terreni da cui hanno avuto origine i beni oggetto della presente relazione.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 54, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Idem Bene N° 5.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 65, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**





Idem Bene N° 5.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 66, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

### **Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale -derivante da decreto ingiuntivo**  
Tribunale di Roma del 29.11.2012 rep. n. 16457  
Iscritto a Roma2 il 20.12.2012  
Reg. gen. 56415 - Reg. part. 7930  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1450 del 01/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2. Annotazione n. 1790 del 04/02/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma2 il 18.01.2008  
Reg. gen. 3367 - Reg. part. 593  
A favore di '-----'  
Contro '-----'  
grava: la piena proprietà dei terreni da cui hanno avuto origine i beni oggetto della presente relazione.  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 118 del 15/02/2017 - (Restrizione di beni)

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a ROMA 2 il 26.02.2016  
Reg. gen. 8662 - Reg. part. 5890  
A favore di '-----'  
Contro '-----'
- **Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a ROMA 2 il 04.01.2011  
Reg. gen. 199 - Reg. part. 123  
A favore di '  
Contro '  
Grava: sui terreni da cui hanno avuto origine i beni oggetto di pignoramento (si segnala che nella nota di trascrizione non è indicata la quota)
- **Atto giudiziario - sentenza Dichiarativa di Fallimento**  
Trascritto a ROMA 2 il 17.08.1998  
Reg. Gen. 27656 - Reg. Part. 18500  
Trascritto in rettifica a ROMA 2 il 10.03.2003  
Reg. Gen. 9916 - Reg. Part. 6674  
A favore di Massa dei Creditori del '-----'  
Contro '  
Grava: piena proprietà dei terreni da cui hanno avuto origine i beni pignorati (catasto terreni Comune di Pomezia foglio 9 con le particelle 178, 182 e 491), oltre la quota di 38/100 dei beni identificati al catasto terreni del Comune di Pomezia al foglio 9 particelle 180 e 184).





Si segnala che con annotazione eseguita presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 in data 05.03.2004 art. 1642 e 1643, la formalità sopra descritta è stata ristretta ai terreni da cui hanno avuto origine i beni oggetto della presente relazione.

**BENE N° 10 - POSTO AUTO, INTERNO 6, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PT**

- **ipoteca giudiziale -derivante da decreto ingiuntivo**  
Tribunale di Roma del 29.11.2012 rep. n. 16457  
Iscritto a Roma2 il 20.12.2012  
Reg. gen. 56415 - Reg. part. 7930  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1450 del 01/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2. Annotazione n. 1790 del 04/02/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma2 il 18.01.2008  
Reg. gen. 3367 - Reg. part. 593  
A favore di .....  
Contro .....  
grava: la piena proprietà dei terreni da cui hanno avuto origine i beni oggetto della presente relazione.  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione del 03/02/2017 Reg. Part. 786, Reg. Gen. 4828 - (Restrizione di beni)

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a ROMA 2 il 26.02.2016  
Reg. gen. 8662 - Reg. part. 5890  
A favore di .....  
Contro : .....
- **Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a ROMA 2 il 04.01.2011  
Reg. gen. 199 - Reg. part. 123  
A favore di .....  
Contro .....  
Grava: sui terreni da cui hanno avuto origine i beni oggetto di pignoramento (si segnala che nella nota di trascrizione non è indicata la quota)
- **Regolamento di condominio**  
Atto Rep. 36612/12299 del 15/02/2010  
Trascritto a ROMA 2 il 04.01.2011  
Reg. gen. 56488 - Reg. part. 32455
- **Atto giudiziario - sentenza Dichiarativa di Fallimento**  
Trascritto a ROMA 2 il 17.08.1998  
Reg. Gen. 27656 - Reg. Part. 18500  
Trascritto in rettifica a ROMA 2 il 10.03.2003  
Reg. Gen. 9916 - Reg. Part. 6674





A favore di Massa dei Creditori del [ ]  
Contro [ ]

Grava: piena proprietà dei terreni da cui hanno avuto origine i beni pignorati (catasto terreni Comune di Pomezia foglio 9 con le particelle 178, 182 e 491), oltre la quota di 38/100 dei beni identificati al catasto terreni del Comune di Pomezia al foglio 9 particelle 180 e 184).

Si segnala che con annotazione eseguita presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 in data 05.03.2004 art. 1642 e 1643, la formalità sopra descritta è stata ristretta ai terreni da cui hanno avuto origine i beni oggetto della presente relazione.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - EDIFICIO COMMERCIALE, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PT-P1-PSERVIZI)**

I terreni da cui hanno avuto origine i beni pignorati (catasto terreni Comune di Pomezia foglio 9 con le particelle 178, 182 e 491, ricadono in Zona *SP (Servizi Privati) – interessate da strada privata*, di vigente Piano Regolatore.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - EDIFICIO COMMERCIALE, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PT-P1-PSERVIZI**

Lo Scrivente CTU in data 14/02/2018 e successivamente alla ripresa delle operazioni peritali in data 01/02/2024 e in data 26/06/2024 ha proceduto ad inoltrare, all'attenzione dell'Ufficio edilizia del Comune di Pomezia, pertinenti richieste di accesso agli atti riguardante i cespiti pignorati. Dall'esame dei documenti esibitimi per gli stessi, è risultato quanto segue:

- 1) **Concessione edilizia, C.E. n. 92/93 del 24/11/1993** (pratica n. 373/IND) per l'edificazione di un **EDIFICIO COMMERCIALE con annesso residence**, (si allega titolo - Cfr. all. n° 10A);
- 2) **Atto d'obbligo** rep. 53664/7015 del 05/03/1993 tra il Comune di Pomezia e la Doreil Srl – il rilascio della C.E. n. 92/93 è subordinato al *mantenimento permanentemente della destinazione d'uso a residence* (Cfr. all. n° 10B);
- 3) **Atto d'obbligo** rep. 54209/7269 del 18/10/1993 con cui la Doreil Srl si obbliga *a mantenere permanentemente le destinazioni d'uso dell'intero complesso, in particolare vincola ed asserva al residence i locali contornati in rosso nella planimetria allegata*, (Cfr. all. n° 10 B);
- 4) **Concessione edilizia, C.E. n. 40/98 del 02/06/1998** (pratica n. 373/IND) per *“variare e terminare i lavori di cui alla C.E. 92/93 del 24/11/1993”*, (si allega titolo ed elaborato - Cfr. all. n° 10A);
- 5) **Convenzione con il Comune di Pomezia e la Doreil Srl** per la *costruzione fognature nera e acquedotto da via Roma a via Carlo Poma*, rep. n. 2399 del 24/04/1998, (Cfr. all. n° 14A);
- 6) **DIA n. 50707 del 20/10/2003** (non presente agli atti dell'Ufficio);
- 7) **Concessione edilizia in sanatoria n. 65 del 19/05/2005** attinente l'edificio commerciale, a seguito di domanda di condono edilizio presentata in data 12.09.2003 prot. 41554 e successiva integrazione 05/11/2004 prot. n. 76980, per opere edilizie eseguite nell'edificio commerciale





oggetto di pignoramento in assenza di titolo autorizzativo (nei 120 giorni dalla data di emissione del Decreto di trasferimento dal GE del Tribunale civile e penale di Roma – Sezione fallimentare, ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.); (si allega il titolo edilizio e la perizia giurata prot. 25419 del 07.04.2005, in quanto agli atti dell'Ufficio non è presente l'elaborato grafico di progetto - Cfr. all. n° 10 C);

- 8) **DIA n. 75458 del 20/10/2006**, per ristrutturazione e finitura “*per: - opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed in particolare: completamento pavimenti e rivestimenti, sistemazioni esterne, pavimentazioni esterne, completamento sistema fognario, montaggio infissi, pitture*”; - *Modifiche al piano interrato*”; (si allega DIA ed elaborato - Cfr. all. n° 10 D);
- 9) **PdC a sanatoria n. 11 del 17/01/2008** (Pratica n. 6401), per “*cambio di destinazione d'uso da residence a civile abitazione e frazionamento*”, di cui alla domanda del 12.09.2003 prot. 41554 (si allega titolo ed elaborato - Cfr. all. n° 10E);
- 10) **DIA n. 26508 del 2013** attinente all'edificio commerciale, per “*lavori di manutenzione straordinaria riguardanti l'ultimazione della porzione commerciale del complesso immobiliare senza modifiche di superfici e/o volumi, né mutamenti di destinazione d'uso*”. (si allega DIA ed elaborato - Cfr. all. n° 10F);
- 11) **Richiesta del certificato di agibilità prot. 18366 del 03.03.2009** e relativa nota del Comune prot. 23736 del 19/03/2009 con la quale l'Amministrazione, causa indagine in corso, comunicava la non definizione della richiesta in narrativa in quanto “la pratica di condono edilizio n. 6401/86 non era presente negli archivi comunali, (Cfr. all. n° 10G);
- 12) Dichiarazione del calcolatore delle strutture e allegati, certificato di idoneità statica (Cfr. all. n° 10H).

**Ad oggi pertanto, per i cespiti pignorati, non risulta agli atti del Comune il certificato di agibilità.**

Il sottoscritto, come già riferito, in seguito alla ripresa delle operazioni peritali ha provveduto ad inoltrare ulteriori richieste di accesso agli atti al Comune di Pomezia, finalizzati a verificare tra l'altro se successivamente all'ultima richiesta in data 14/02/2018, fossero state presentate nuove pratiche edilizie avente ad oggetto i cespiti pignorati e/o se l'Amministrazione si fosse nel frattempo espresso in merito al certificato di agibilità richiesto dalla società costruttrice.

Con nota di riscontro in data 09/02/2024 l'Ufficio competente comunicava al sottoscritto CTU, che da ulteriori verifiche **non erano state riscontrate pratiche posteriori alla data del 18/03/2013** (rif. DIA n. 26508 del 2013) inserite nel sistema informatico di questo Comune.

**Precisazione in merito alla documentazione pratica n. 373/IND.**

In sede di accesso agli atti mi è stato comunicato che **in data 14/01/2008** con “*Verbale di acquisizione documentazione*” **sono stati acquisiti da parte della Guardia di Finanza**, in ottemperanza a quanto disposto dal Sostituto Procuratore nell'ambito di un p.p. pendente presso il Tribunale di Velletri, i **documenti originali** relativi alla “*P.E. 373/IND - 47/85 - Zeppieri (gruppo) ex Doreil - 12/09/03 - Pratica n. 6401*” con riferimento alla **Concessione edilizia in sanatoria n. 65 del 19/05/2005, riguardanti anche l'edificio commerciale oggetto di pignoramento** (vedi relazione tecnica, certificato di idoneità statica, scheda istruttoria, rilievi fotografici, integrazioni documentali, attestazioni di versamento oneri di urbanizzazione, oblazione e diritti di istruttoria, etc).





La Concessione in sanatoria n. 65 del 19.05.2005 è relativa al **“Edificio commerciale con annesso residence”**, per opere edilizie eseguite in assenza di titolo autorizzativo. In particolare nella perizia giurata prot. 25419 del 07.04.2005, vengono descritte le difformità riguardanti sia i fabbricati destinati a residence sia il fabbricato commerciale. In merito a quest'ultimo risulta realizzato un locale a piano terra mediante la tamponatura di uno spazio coperto originariamente destinato a parcheggio, con conseguente aumento volumetrico condonato pari a mc. 1073,22. Per i fabbricati non oggetto del presente pignoramento, si precisa che “...(..).. risultano distacchi dai confini diversi da quanto concesso. (...)..”.

**Per quanto sopra agli atti del comune non è presente l'elaborato grafico di cui alla Concessione in sanatoria n. 65 del 19.05.2005, relativo al bene pignorato (edificio commerciale).**

Con successivo *“verbale di acquisizione documentazione”* in data 17/10/2008 veniva inoltre acquisita in esecuzione del decreto in data 17.10.2008 dal Sostituto Procuratore presso il Tribunale di Velletri, nell'ambito del p.p. in essere, la **documentazione relativa alla pratica di condono di cui al permesso di costruire in sanatoria n.11 del 17.01.2008** per *“cambio di destinazione d'uso da residence a civile abitazione e frazionamento”*. A seguire con *“Verbale di restituzione documentazione”* in data 15/09/2009, veniva rilasciata copia fotostatica di alcuni dei documenti precedentemente acquisiti, relativi al permesso di costruire in oggetto, comprensiva di elaborato grafico e altri documenti attinenti allo stesso titolo.

#### **CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI ED IL PROGETTO ALLEGATO ALL'ULTIMA AUTORIZZAZIONE Bene n° 1 - Edificio Commerciale**

In merito all'edificio commerciale risulta necessario evidenziare che con Atto d'obbligo rep. 54209/7269 del 18/10/1993 la soc. si obbligava a mantenere permanentemente le destinazioni d'uso dell'intero complesso, in particolare vincolava ed asserviva al residence i locali contornati in rosso nella planimetria allegata, (Cfr. all. n° 10B), tra questi il locale ristorante.

Come già riferito, **agli atti del Comune non è presente l'elaborato grafico di cui alla concessione in sanatoria n. 65 del 19.05.2005 attinente al bene in narrativa**. Per quanto sopra, non potendo effettuare il confronto tra lo stato dei luoghi, alla data dei sopralluoghi, e l'elaborato grafico di cui alla suddetta C.E. n. 65/2005, **lo scrivente CTU, non può esprimersi sulla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile subastato con riferimento a quest'ultimo titolo autorizzativo.**

Si è proceduto comunque ad una verifica confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici presenti agli atti del Comune di cui al P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008 e alla DIA n. 26508 del 2013, seppure tale confronto non è del tutto dimostrativo stante quanto di seguito rilevato.

Il P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008, è riferito al *“cambio di destinazione d'uso da residence a civile abitazione e frazionamento”*, ma riporta anche la rappresentazione grafica (piante, sezioni, prospetti) dell'edificio commerciale. La DIA n. 26508 presentata nel 2013, riguarda l'ultimazione della porzione commerciale (installazione infissi, pavimentazioni, rivestimenti, adeguamento servizi igienici sanitari, etc.): nello stato *“ante operam”* di cui all'elaborato grafico, non è graficizzato il rilievo dell'edificio commerciale ma viene riportato un *“estratto da P.d.C in Sanatoria n. 11 del 2008 - C.E. in Sanatoria n. 65 del 2005”* (piante, prospetti e una sezione longitudinale); nello stato *“post operam”* non è riportata





alcuna sezione grafica dell'edificio da cui eventualmente estrapolare le altezze interne da confrontare con le stesse rilevate in sede di sopralluogo o con lo stesso stato "ante operam".

Confrontando l'elaborato grafico di cui alla precedente DIA n. 26508/2013 stato "ante operam" e "post operam" e confrontando quest'ultimo stato "post operam" con l'elaborato grafico allegato al P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008 sembrerebbero leggersi rispetto allo stesso P.d.C., in termini di parametri urbanistici, aumenti di volume al piano primo dell'edificio rispetto a quanto rappresentato nella "cubatura - schemi di calcolo" dettagli "N" e "S" (vani scala con corridoi di collegamento) di cui all'elaborato grafico di sanatoria ed un cambio di destinazione al piano terra da locale "ristorante / cucina / bar con annessi servizi in locale" in locale "commerciale 1", nonostante l'atto d'obbligo rep. 54209/7269 del 18/10/1993 di cui sopra; salvo verificare se quanto sopra non sia stato fatto oggetto della C.E. in sanatoria n. 65 del 2005, ad oggi non verificabile da parte dello scrivente CTU, in quanto il progetto autorizzato non è reperibile agli atti in Comune.

Inoltre nella pianta del piano primo e della copertura dell'immobile di cui al "post operam" della DIA n. 26508/2013 risulta graficizzata, rispettivamente con linea tratteggiata e con doppia linea continua, la porzione del solaio centrale in corrispondenza della quale (sezione D-D') in sede di sopralluogo si è verificata un aumento di altezza da ml 3,50 (progetto) a ml 4,44 - 4,45 circa (rilievo). Non essendo però presenti nello stato "post operam" della suddetta DIA delle sezioni grafiche, quanto sopra non può essere verificato e resta solo un'ipotesi.

Tutto ciò premesso,

posto che la **presente perizia è resa in assenza della verifica della conformità urbanistica-edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione, con riferimento alla C.E. in sanatoria n. 65/2005 attinente l'edificio commerciale.** si riporta di seguito quanto verificato.

#### **PIANO TERRA (edificio commerciale):**

##### **✓ P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008**

- a) In generale risultano da ultimare alcune tramezzature a definizione dei singoli spazi interni come da progetto, in particolare non è stata realizzata la divisione (tramezzo e infisso) tra il locale ristorante/bar e il locale commerciale attiguo;
- b) Diversa distribuzione dei servizi igienici nel locale ristorante;
- c) Realizzazione di una parziale tramezzatura all'interno del locale ristorante;
- d) Piccole differenze nella realizzazione degli accessi tra vano scala e locali commerciali;

##### **✓ DIA n. 26508 del 2013 (stato post operam)**

- e) Realizzazione di una parziale tramezzatura all'interno del locale 1, di cui in premessa;
- f) In generale risultano da ultimare alcune tramezzature a definizione dei singoli spazi interni come da progetto, in particolare risultano da realizzare i blocchi servizi nel "commerciale" 2 e 3, la





delimitazione del corpo scala-ascensore attiguo al commerciale 2 e del blocco servizi nel commerciale 1, etc.;

g) Piccole differenze nella realizzazione degli accessi tra vano scala e locale commerciale 2.

**Nota bene:** Rispetto a quanto riportato con P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008 avvalorato dall'atto d'obbligo n. 54209/7269 del 18/10/1993, nel progetto allegato alla DIA n. 26508 del 2013, stato "post operam" **risulta un cambio di destinazione** al piano terra da locale "ristorante / cucina / bar con annessi servizi a locale" in locale "commerciale 1". **Tale obbligazione, come riportato nell'atto sopracitato può essere modificata o cancellata solo con il "benestare" del Comune di Pomezia.**

#### **PIANO PRIMO (edificio commerciale):**

##### **✓ P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008**

h) Ampliamento dei corridoi nei corpi scala-ascensore, di collegamento fra i locali commerciali, con conseguente aumento della superficie e del volume rispetto a quanto rappresentato nella "cubatura - schemi di calcolo" dettagli "N" e "S" (vani scala con corridoi di collegamento) di cui al progetto di condono in narrativa;

i) Risulta da realizzare il blocco servizi igienici;

j) Incremento dell'altezza interna della porzione di solaio del locale commerciale centrale, in corrispondenza della sezione D-D', da ml 3,50 (progetto) a ml 4,44 - 4,45 circa (rilievo), con conseguente incremento di volume rispetto a quanto riportato nella tabella analitica "cubatura schemi di calcolo" di cui al progetto di condono in narrativa;

##### **✓ DIA n. 26508 del 2013**

k) In generale risultano da ultimare alcune tramezzature a definizione dei singoli spazi come da progetto, in particolare non è stata realizzata la divisione (tramezzi e infissi) tra i locali commerciali; risulta da realizzare il blocco servizi igienici.

**Nota bene:** Confrontando l'elaborato grafico di cui alla precedente DIA n. 26508/2013 stato "ante operam" e "post operam" e confrontando quest'ultimo stato "post operam" con l'elaborato grafico allegato al P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008 sembrerebbero leggersi rispetto allo stesso P.d.C., in termini di parametri urbanistici, aumenti di volume al piano primo dell'edificio rispetto a quanto rappresentato nella "cubatura - schemi di calcolo" dettagli "N" e "S" (vani scala con corridoi di collegamento) di cui all'elaborato grafico di sanatoria ed un cambio di destinazione al piano terra da locale "ristorante / cucina / bar con annessi servizi in locale" in locale "commerciale 1", nonostante l'atto d'obbligo rep. 54209/7269 del 18/10/1993 di cui sopra; salvo verificare se detti ampliamenti e cambio di destinazione non siano stati fatti oggetto della C.E. in sanatoria n. 65 del 2005, ad oggi non verificabile da parte dello scrivente CTU, in quanto il progetto autorizzato non è reperibile agli atti in Comune.





## PIANTA COPERTURA (edificio commerciale)

### ✓ P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008

- l) Diversa distribuzione dei corpi scala/ascensore; realizzazione n. 4 pozzi di luce;
- m) La difformità al piano primo, di cui al precedente punto j), è leggibile nella pianta di copertura con l'incremento di altezza rispetto alla restante quota del solaio attiguo e con relativa delimitazione perimetrale;

### ✓ DIA n. 26508 del 2013

**Nota bene:** nella pianta del piano primo e della copertura dell'immobile di cui al "post operam" della DIA n. 26508/2013 risulta graficizzata, rispettivamente con linea tratteggiata e con doppia linea continua, la porzione del solaio centrale in corrispondenza della quale (sezione D-D') in sede di sopralluogo si è verificata un aumento di altezza da ml 3,50 (progetto) a ml 4,44 - 4,45 circa (rilievo). Non essendo però presenti nello stato "post operam" della suddetta DIA delle sezioni grafiche, quanto sopra non può essere verificato e resta solo un'ipotesi.

## CORTE ESTERNA

- n) realizzazione di numero due muri elevati ai lati dell'edificio commerciale che ne impediscono l'accesso da Via Poma (agli atti del comune non risulta una pratica edilizia riferita a questo intervento vedi nota di riscontro in data 09/02/2024 dell'Ufficio preposto). Si rimanda nel merito al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale non è stata eseguita la sistemazione della corte esterna come prevista nei titoli autorizzativi quali delimitazioni aree parcheggio, corsie, aiuole, etc.

## ALTEZZE INTERNE

Piano terra: altezza interna all'intradosso del solaio, da progetto 3,30 ml, da rilievo circa 3,37 ÷ 3,33;  
Piano primo: altezza interna da progetto 3,50 ml, da rilievo circa 3,46 ÷ 3,41 ml, con eccezione della porzione del solaio centrale del piano primo/copertura in corrispondenza della quale si è rilevato un'altezza di circa 4,44 - 4,45 ml .

\*\*\*

In merito alle difformità rilevate, fatto salvo verificare se dette difformità non siano state fatte oggetto della C.E. in sanatoria n. 65 del 2005, ad oggi non verificabile in quanto il progetto autorizzato non è reperibile agli atti in Comune, si relazione quanto segue.

### Punto 1.

In merito alle difformità rilevate al piano primo, di cui ai **precedenti punti h) e j)** che sembrerebbero comportare un aumento di volumetria rispetto a quanto riportato nella tabella analitica "cubatura





*schemi di calcolo*” di cui al progetto di cui al P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008; nonché in merito alle variazioni di altezze rilevate in sede di sopralluogo;

Posto che le ragioni di credito per cui si procede (contratto di mutuo fondiario in data 16.01.2008) sono successive all’ultimo condono edilizio L. 326/2003, pertanto successive ai termini previsti dal combinato disposto degli articoli 40 co. 6 L. 47/85 e 46 co. 5 del DPR 380/01;

Le stesse appaiono sanabili **SOLO SE, a giudizio degli organi competenti, ricorreranno le condizioni di avvalersi dell’accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. n. 380/2001** e s.m.i. e/o se siano fatte salve le tolleranze costruttive previste dallo stesso Testo Unico.

*Punto 2.*

In merito al **cambio di destinazione** previsto **al piano terra** da locale *“ristorante / cucina / bar con annessi servizi in locale”* in locale *“commerciale 1”*;

Visto l’atto d’obbligo rep. 54209/7269 del 18/10/1993 con cui la Doreil Srl si obbligava *a mantenere permanentemente le destinazioni d’uso dell’intero complesso, in particolare vincola ed asserva al residence i locali contornati in rosso nella planimetria allegata (devo verificare mi mancano gli allegati)*; A giudizio dello Scrivente, sarà necessario mantenere le indicazioni di cui al precedente atto d’obbligo, salvo se diversamente autorizzato dal Comune.

*Punto 3.*

In merito alla difformità di cui al precedente **punto n)**;

Posto che dette opere che ad oggi intercludono il bene subastato da via Poma;

Visto gli atti d’obbligo di cui ai titoli autorizzativi rilasciati dall’Amministrazione comunale;

Visto il progetto autorizzato ed in particolare la planimetria generale del piano terra del complesso immobiliare, di cui i beni subastati sono porzione, dove si legge una circolazione carrabile perimetrale al lotto che permette l’accesso all’edificio commerciale subastato da via Poma;

Vista la Transazione in data 30/06/2023 (Cfr. all. n°11-B), tra il ..... e la ..... , in cui quest’ultima distacca la sua proprietà area edificio commerciale dal Condominio relativamente alla tabella A e D1 ed esce dal ..... relativamente alle tabelle suddette e si obbliga a realizzare un muro di confine tra il piano piloty del Condominio e l’area commerciale;

L’aggiudicatario, attraverso un suo tecnico di fiducia, dovrà verificare presso il competente Ufficio comunale lo stato dei luoghi come sopra descritto, ovvero se sia necessario procedere alla rimozione dei muri e ripristinare, a sua cura e spese, i passaggi carrabili interni al complesso immobiliare come da progetto autorizzato e/o se ricorreranno le condizioni, a giudizio degli organi competenti, di regolarizzare la chiusura dei passaggi interni, avvalendosi dell’accertamento di conformità ai sensi del DPR n. 380/2001 e s.m.i., fatti salvi i diritti di terzi (Condominio, etc).





**Punto 4.**

- a) Per le parti realizzate in conformità ai titoli autorizzativi, occorrerà procedere presentando una pratica edilizia, ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i., per l'ultimazione dei lavori ai fini dell'utilizzo commerciale (completamento delle opere interne ed esterne dell'edificio, impianti tecnologici, opere di sistemazione esterna, etc);
- b) Per le parti realizzate in difformità rispetto ai titoli autorizzativi, le stesse appaiono sanabili solo se, a giudizio degli organi competenti, ricorreranno le condizioni, di avvalersi della CILA a sanatoria e/o dell'accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i., in funzione della natura della difformità di cui trattasi, e/o se siano fatte salve le tolleranze costruttive previste dallo stesso Testo unico, in caso contrario occorrerà procedere al ripristino dello stato dei luoghi conformemente all'ultimo titolo abilitativo.

**Per tutti gli abusi/difformità elencate, SE ED IN QUANTO REGOLARIZZABILI, RESTANO SALVE E IMPREGIUDICATE LE SUCCESSIVE E SUPERIORI DETERMINAZIONI DEGLI ORGANI COMPETENTI, anche in ordine ad altri requisiti di legge. Sono fatti salvi i diritti di terzi.**

**Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri per:**

1. la regolarizzazione della difformità che appaiono sanabili, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.: spese tecniche, sanzioni pecuniarie, oneri diritti di segreteria/istruttoria, etc.;
- e/o laddove le stesse non siano sanabili a giudizio dell'organo competente:*
2. la rimozione e remissione in pristino dello stato dei luoghi, conformemente al progetto autorizzato di cui all'ultimo titolo abilitativo, rilasciato dal Comune di Pomezia;
  3. l'ultimazione dei lavori, l'acquisizione del certificato di agibilità e di tutti i nulla osta / pareri da parte degli Enti competenti **ai fini dell'utilizzo commerciale del manufatto in narrativa** ( usl, impianti, vigili del fuoco, contenimento energetico, etc);

**ed ogni altro onere si rendesse necessario per la definizione della regolarità edilizia del cespite pignorato, senza nulla a pretendere.**

***L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.***

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Non sono presenti. Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri per le acquisizioni delle certificazioni energetiche e di conformità ai fini dell'utilizzo commerciale del manufatto in narrativa.





**BENE N° 2 - MAGAZZINO, INTERNO 1 (SUB 270), IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

**BENE N° 3 - MAGAZZINO, INTERNO 2 (SUB 272), IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

**BENE N° 4 - MAGAZZINO, INTERNO 3 (SUB 273), IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Posto che la presente perizia è resa in assenza della verifica della conformità urbanistica-edilizia degli immobili subastati di cui trattasi, con riferimento alla C.E. in sanatoria n. 65/2005;

Il confronto tra lo stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi e gli elaborati grafici presenti agli atti del Comune di cui al P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008 e alla DIA n. 26508 del 2013, ha permesso di rilevare quanto di seguito riportato.

• **BENE N° 2 - MAGAZZINO, INTERNO 1 (SUB 270)**

**P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008**

- a) In generale risultano da ultimare alcune tramezzature a definizione dei singoli spazi interni come da progetto, in particolare dei locali destinati a magazzino ristorante / servizi relativi alla esposizione / cella frigorifera / spogliatoi annessi al magazzino;
- b) piccole modifiche nella distribuzione interna degli spogliatoi annessi ai “servizi relativi alla esposizione”;
- c) ampliamento del “magazzino ristorante” di circa mq 24,60, attraverso la chiusura di porzione dello spazio comune, attiguo al corpo scala.
- d) Altezza rilevata in sede di sopralluogo circa ml 4,07 rispetto all'altezza di 4,00 ml indicata nella sezione di cui al titolo in oggetto, (altezza riportata sulla planimetria catastale 4,15 ml).

**DIA n. 26508 del 2013**

Nell'elaborato grafico di cui alla DIA in oggetto, planimetria piano interrato stato “ante e post operam”, il bene in oggetto è evidenziato con un tratteggio grafico quale “porzione oggetto di NON intervento”, fatta salva la porzione in ampliamento di cui al precedente punto c). Quest'ultima sembrerebbe delimitata ed annessa al locale subastato, ma sulla planimetria sono annotate a mano delle misure e segni grafici, che lasciano dubbi interpretativi circa la “delimitazione” del locale di cui sopra, ovvero se la stessa sia stata oggetto di DIA o solo, in altro momento, apposta a mano sull'elaborato grafico.

\*\*\*

• **BENE N° 3 - MAGAZZINO, INTERNO 2 (SUB 272)**

**P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008**

- a) risultano da ultimare le tramezzature a definizione dei singoli spazi interni come da progetto, dei locali destinati a magazzino / locale autoclave;
- b) piccole modifiche nel posizionamento delle entrate ai singoli locali;





- c) ampliamento della lunghezza del locale adito a magazzini, di circa 1,40 ml sul lato destro attiguo alla corsia di manovra, prossima alla rampa; corsia di manovra comune di larghezza di 6,30 ml circa rispetto ai 5,90 ml riportati nell'elaborato di sanatoria;
- d) In sede di sopralluogo si sono rilevate due differenti altezze nello sviluppo longitudinale del locale, per una porzione circa 4,04 ml, per l'altra porzione circa 4,14 ml, diversamente dall'altezza di 4,00 ml indicata nella sezione grafica di cui al titolo in oggetto, (altezza riportata sulla planimetria catastale 4,15).

#### **DIA n. 26508 del 2013**

Nell'elaborato grafico di cui alla DIA in oggetto stato "ante e post operam", il bene in oggetto è evidenziato con un tratteggio grafico quale "Porzione oggetto di NON intervento".

- **BENE N° 4 - MAGAZZINO, INTERNO 3 (SUB 273)**

#### **P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008**

- a) Ampliamento del locale magazzino di circa 10,00 mq, conseguenza dello spostamento di circa 1,00 ml della parete obliqua, ove è ubicata la serranda, sull'area di manovra comune; (lo stato dei fatti risulta aderente alla planimetria catastale);
- b) Altezza rilevata in sede di sopralluogo circa ml 4,05 rispetto all'altezza di 4,00 ml indicata nella sezione di cui al titolo in oggetto; (altezza riportata sulla planimetria catastale 4,15);

#### **DIA n. 26508 del 2013**

Nell'elaborato grafico di cui alla DIA in oggetto stato "ante e post operam", il bene in oggetto è evidenziato con un tratteggio grafico quale "Porzione oggetto di NON intervento".

\*\*\*

In merito alle difformità rilevate per i precedenti Beni N° 2, N° 3 e N°4, **fatto salvo verificare se dette difformità non siano state fatte oggetto della C.E. in sanatoria n. 65 del 2005**, ad oggi non verificabile da parte dello scrivente CTU, in quanto il progetto autorizzato non è reperibile agli atti in Comune;

Posto che le ragioni di credito per cui si procede sono successive all'ultimo condono edilizio L. 326/2003, pertanto successive ai termini previsti dal combinato disposto degli articoli 40 co. 6 L. 47/85 e 46 co. 5 del DPR 380/01;

Si relazione quanto segue:

- per l'ultimazione dei lavori delle opere realizzate in conformità ai titoli autorizzativi, occorrerà procedere presentando una pratica edilizia, ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i., (tramezzature, finiture, impianti tecnologici, etc);





- per le opere realizzate in difformità dei titoli autorizzativi, le stesse appaiono sanabili solo se, a giudizio degli organi competenti, ricorreranno le condizioni di avvalersi della CILA a sanatoria e/o dell'accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i., in funzione della natura della difformità di cui trattasi, e/o se siano fatte salve le tolleranze costruttive previste dallo stesso Testo unico, in caso contrario occorrerà procedere al ripristino dello stato dei luoghi conformemente all'ultimo titolo abilitativo;

A giudizio dello Scrivente, sarà necessario mantenere le indicazioni degli atti d'obbligo allegati, salvo se diversamente autorizzato dal Comune.

**Per tutti gli abusi/difformità elencate, SE ED IN QUANTO REGOLARIZZABILI, RESTANO SALVE ED IMPREGIUDICATE LE SUCCESSIVE E SUPERIORI DETERMINAZIONI DEGLI ORGANI COMPETENTI, anche in ordine ad altri requisiti di legge. Sono fatti salvi i diritti di terzi (condominio, etc).**

**Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri per:**

1. la regolarizzazione della difformità che appaiono sanabili, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.: spese tecniche, sanzioni pecuniarie, oneri diritti di segreteria/istruttoria, etc.;
- e/o laddove le stesse non siano sanabili a giudizio dell'organo competente:*
2. la rimozione e remissione in pristino dello stato dei luoghi, conformemente al progetto autorizzato di cui all'ultimo titolo abilitativo, rilasciato dal Comune di Pomezia;
  3. l'ultimazione dei lavori e l'acquisizione del certificato di agibilità e di tutti i nulla osta / pareri da parte degli Enti competenti ai fini dell'utilizzo dei manufatti in narrativa (usl, impianti, vigili del fuoco, contenimento energetico, etc);

**ed ogni altro onere si rendesse necessario per la definizione della regolarità edilizia del cespite pignorato, senza nulla a pretendere.**

***L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.***

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Non sono presenti. Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri per le acquisizioni delle certificazioni energetiche e di conformità ai fini dell'utilizzo commerciale del manufatto in narrativa.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 50, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

**BENE N° 6 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 54, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

**BENE N° 7 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 65, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

**BENE N° 8 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 66, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Si rimanda alla premessa di cui ai precedenti Beni.





Confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici presenti agli atti del Comune di cui al P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008 e alla DIA n. 26508 del 2013, risulta quanto segue.

**P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008**

I posti auto coperti di cui trattasi, distinti con il numero di interno 50, 54, 65, 66, unitamente ad altri posti auto non oggetto del presente pignoramento, risultano allocati al piano interrato (PS1), all'interno di un locale che da progetto di condono è suddiviso in due ambienti, destinati rispettivamente a "magazzino relativo alla esposizione" e "magazzino".

Per quanto sopra:

a) cambio di destinazione d'uso del locale afferente da "magazzino relativo alla esposizione / magazzino" in "parcheggio" con posti auto coperti;

**DIA n. 26508 del 2013**

Nell'elaborato grafico di cui alla DIA in oggetto stato "ante e post operam", il bene in oggetto è evidenziato con un tratteggio grafico quale "Porzione oggetto di NON intervento".

\*\*\*

Considerato che all'interno del locale in narrativa sono ubicati i posti auto di cui trattasi unitamente ad altri posti auto non oggetto del presente pignoramento:

Tenuto conto che la verifica della conformità urbanistico-edilizia e quindi la regolarità edilizia dello stesso, se ed in quanto regolarizzabile, **è da riferirsi a tutte le proprietà ivi ricomprese, di cui la maggior parte non oggetto del presente pignoramento**:

Visto l'atto d'obbligo rep. 54209/7269 del 18/10/1993 con cui la Doreil Srl si obbligava a mantenere permanentemente le destinazioni d'uso dell'intero complesso;

A giudizio dello Scrivente, il cambio di destinazione d'uso di cui alla precedente lett. a), deve essere autorizzato dal Comune di Pomezia.

La difformità relativa, appare sanabili solo se, a giudizio degli organi competenti, ricorreranno le condizioni, di avvalersi della CILA a sanatoria e/o dell'accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i., in relazione delle difformità di cui trattasi, in caso contrario occorrerà procedere al ripristino dello stato dei luoghi conformemente all'ultimo titolo abilitativo.

**Per tutti gli abusi/difformità elencate, SE ED IN QUANTO REGOLARIZZABILI, RESTANO SALVE ED IMPREGIUDICATE LE SUCCESSIVE E SUPERIORI DETERMINAZIONI DEGLI ORGANI COMPETENTI, anche in ordine ad altri requisiti di legge. Sono fatti salvi i diritti di terzi (condominio, etc).**

**Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri, in base alla quota di sua spettanza, per:**

4. la regolarizzazione della difformità che appaiono sanabili, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.: spese tecniche, sanzioni pecuniarie, oneri diritti di segreteria/istruttoria, etc.;





e/o laddove le stesse non siano sanabili a giudizio dell'organo competente:

5. la rimozione e remissione in pristino dello stato dei luoghi, conformemente al progetto autorizzato di cui all'ultimo titolo abilitativo, rilasciato dal Comune di Pomezia;
6. l'ultimazione dei lavori e l'acquisizione del certificato di agibilità e di tutti i nulla osta / pareri da parte degli Enti competenti ai fini dell'utilizzo del manufatto in narrativa (usl, impianti, vigili del fuoco, contenimento energetico, etc);

**ed ogni altro onere si rendesse necessario per la definizione della regolarità edilizia del cespite pignorato, senza nulla a pretendere.**

***L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.***

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Non sono presenti. Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri per le acquisizioni delle certificazioni energetiche e di conformità ai fini dell'utilizzo commerciale del manufatto in narrativa.

#### **BENE N° 10 - POSTO AUTO SCOPERTO, INTERNO 6, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PT**

Si rimanda alla premessa di cui ai precedenti Beni.

Confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici presenti agli atti del Comune di cui al P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008 e alla DIA n. 26508 del 2013, risulta quanto segue.

#### **P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008**

Il posto auto scoperto di cui trattasi, unitamente ad altri posti auto non oggetto del presente pignoramento, risulta allocato nel cortile interno al piano terra (PT) e fronteggia il corpo scala/ascensore esterno a pianta circolare. Da progetto l'area interessata dal posto auto risulta pavimentata e non destinata a parcheggio.

Per quanto sopra, risulta una diversa sistemazione/destinazione dell'area parcheggio interna ai fabbricati residenziali, non oggetto del presente pignoramento ad eccezione del posto auto in oggetto.

Si fa presente pertanto che la verifica della conformità urbanistico-edilizia è da riferirsi anche alle proprietà ivi ricomprese, non oggetto del presente pignoramento.

Visto l'atto d'obbligo rep. 54209/7269 del 18/10/1993 sulle destinazioni d'uso dell'intero complesso, comunque a giudizio dello Scrivente, la difformità rilevata deve essere autorizzata dal Comune di Pomezia, in caso contrario occorrerà procedere al ripristino dello stato dei luoghi conformemente all'ultimo titolo abilitativo.

#### **DIA n. 26508 del 2013**

Non oggetto di DIA.





\*\*\*

**Per tutti gli abusi/difformità elencate, Se ed in quanto regolarizzabili, RESTANO SALVE ED IMPREGIUDICATE LE SUCCESSIVE E SUPERIORI DETERMINAZIONI DEGLI ORGANI COMPETENTI, anche in ordine ad altri requisiti di legge. Sono fatti salvi i diritti di terzi.**

**Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri, in base alla quota di sua spettanza, per:**

7. la regolarizzazione della difformità che appaiono sanabili, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.: spese tecniche, sanzioni pecuniarie, oneri diritti di segreteria/istruttoria, etc.;

*e/o laddove le stesse non siano sanabili a giudizio dell'organo competente:*

8. la rimozione e remissione in pristino dello stato dei luoghi, conformemente al progetto autorizzato di cui all'ultimo titolo abilitativo, rilasciato dal Comune di Pomezia;
9. l'ultimazione dei lavori e l'acquisizione del certificato di agibilità e di tutti i nulla osta / pareri da parte degli Enti competenti ai fini dell'utilizzo del manufatto in narrativa (usl, impianti, vigili del fuoco, contenimento energetico, etc);

**ed ogni altro onere si rendesse necessario per la definizione della regolarità edilizia del cespite pignorato, senza nulla a pretendere.**

***L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.***

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Non sono presenti. Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri per le acquisizioni delle certificazioni energetiche e di conformità ai fini dell'utilizzo commerciale del manufatto in narrativa.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - EDIFICIO COMMERCIALE, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PT-P1**

I cespiti pignorati, sono porzione di un complesso immobiliare più ampio, per il quale risulta costituito un condominio denominato "....." Pomezia.

Lo scrivente CTU, con pec in data 01.02.2024, ha proceduto a chiedere informazioni all'Amministratore pro tempore del Condominio. In particolare, con riferimento ai beni di cui al presente pignoramento, chiedeva di essere informato circa la sussistenza di eventuali oneri condominiali relativi agli ultimi due anni; la quota condominiale annua; eventuali spese straordinarie deliberate e nel caso l'importo; copia del regolamento condominiale; altre eventuali e varie utili ai fini della presente procedura esecutiva.

In data 14.02.2024, l'Amministratore riferiva (Cfr. all. n°11-A) quanto segue:





- “gli oneri condominiali annui delle proprietà indicate ammontano a circa €. 11.000,00;
- la quota millesimale di competenza del commerciale è pari a 406.979 millesimi di proprietà generale Tab. A;
- nel 2022 la parte commerciale ha maturato un debito per €. 11.080,23 e nel 2021 per €. 9604,24;
- nel 2023 avrebbe dovuto versare quote scritte a preventivo per €. 10924,96, ma il bilancio consuntivo corrispondente non è stato ancora elaborato;
- complessivamente la proprietà della l presso il Condominio residence belvedere ha maturato un debito al 31.12.2022 per €. 118.425,04 oltre le quote iscritte a bilancio di previsione 2023”.

Successivamente lo scrivente, con mail in data 25.06.2024, avanzava all'Amministratore del Condominio un'ulteriore richiesta di chiarimenti in merito agli oneri condominiali, agli accessi da Via Poma, all'impianto di fognatura e dell'acquedotto a servizio del complesso immobiliare.

In data 03.07.2024, l'Amministratore (Cfr. all. n°11-B) riferiva quanto segue:

*“...Le preciso che i due muri elevati ai lati dell'edificio esecutato sono stati di recente realizzati dalla*

*Inoltre, gli accessi all'edificio commerciale sono di fatto 3: due da Via Poma (civico 5 e 5a) e uno da via Via Poma angolo Via Pontina (area non di competenza condominiale).<sup>1</sup>*

*Le allego la transazione relativa con cui si è definito il giudizio di opposizione a Decreto Ingiuntivo per gli opportuni chiarimenti.*

*Il Condominio non ha impedito e non impedisce alcun accesso all'area commerciale.*

*Le allego, infine, **il bilancio consuntivo 2023 e 2022 e il bilancio preventivo 2024 dove sono evidenziati gli oneri condominiali dovuti**, precisandole che **in seguito all'accordo di transazione l'area commerciale è stata esclusa dai conteggi e attualmente non le sono attribuiti millesimi come da transazione; naturalmente, l'accordo di esclusione dell'area commerciale dalla tab. a propr. generale POTREBBE NON ESSERE OPPONIBILE A TERZI ACQUIRENTI.***

*I millesimi della parte commerciale corrispondono a circa 406 millesimi per circa € 11000.00 (Undicimila).*

*Il Condominio e l'area commerciale hanno un allaccio in fogna su via Pontina come da atti depositati presso il comune, ma nel frattempo, sempre a seguito della transazione, il condominio ha richiesto una propria condotta fognaria e un proprio allaccio in fogna su Via Poma e solo per la parte residenziale....”.*

Dall'esame della Transazione in data 30/06/2023 (Cfr. all. n°11-B), allegata alla precedente mail tra il \_\_\_\_\_, si evidenzia in particolare quanto

<sup>1</sup> N.B. L'accesso da Via Poma, angolo Via Pontina non è oggetto del presente pignoramento, si rimanda a pag. 15 della presente perizia di stima.





segue:

**Punto 7** – Il Condominio rinuncia a tutti gli oneri condominiali a carico della [redacted] successivi all'emissione del decreto ingiuntivo n. 272/2020 RG 657/2020 Tribunale Civile di Velletri e pendenti fino alla sottoscrizione della presente scrittura e riportati nel bilancio consuntivo gestione 2021 pari ad ulteriori € 33.288,47 e consuntivo gestione 2022 pari ad ulteriori € 11.080,23 nonché ad eventuali ed ulteriori spese e oneri condominiali ordinari e straordinari non contemplati nei suddetti bilanci e comunque pendenti ad oggi, senza null'altro a pretendere dalla [redacted]

**punto 9** – La [redacted] **distacca la sua proprietà area EDIFICIO COMMERCIALE dal Condominio relativamente alla tabella A e D1 ed esce dal [redacted] relativamente alle tabelle suddette.**

**Punto 11** – Il condominio accetta il distacco di cui sopra.

**Punto 12** – **continuano a far parte del Condominio solo i locali di proprietà della [redacted] adibiti a garage/box/posti auto presenti nel piano garage, relativamente ai quali rimane la partecipazione alla tabella D1 e Tabella D2 del Condominio stesso;**

**Punto 13** – La [redacted] concede al Codominio di effettuare le eventuali lavorazioni necessarie nella sua proprietà per risolvere il problema fognario; Il Condominio si obbliga a richiedere presso il Comune un nuovo allaccio in fogna acque scure e acque chiare su Via Poma entro il 30.10.2023;

**Punto 14** – La [redacted] si obbliga a chiudere, a sue totali cure e spese, **i varchi pedonali e passaggi pedonali dall'area commerciale verso il garage condominiale** a sue totali cura e spese entro il 30.10.2023 e si obbliga a realizzare entro la medesima data, a sue cure e spese, **un muro di altezza inferiore a mt. 1,70 di confine tra il piano piloty del Condominio e l'area commerciale;**

**Punto 15** – la [redacted] si obbliga a modificare a propria cura e spese **tutti i pluviali di raccolta acque piovane esistenti nel terrazzo area commerciale che scaricano attualmente nel piano piloty del Condominio e a farli scaricare nella sua area commerciale** entro il 30.10.2023; il Condominio si obbliga a sue spese a spostare il quadro elettrico posto a ridosso della rampa commerciale di proprietà della [redacted] entro e non oltre il 30.10.2023;

**Punto 16** – **tutti gli obblighi derivanti dalla presente transazione SI DEVONO INTENDERE ESTESI ANCHE AGLI EVENTUALI AVENTI CAUSA E/O CONDUTTORI DELLA [redacted]**

Per quanto non espressamente richiamato nei precedenti punti si rimanda all'atto di transazione allegato, (Cfr. all. n°11-B).

**Con riferimento a tutto quanto relazionato nel presente paragrafo e previsto nella Transazione in data 30/06/2023, l'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.**





In merito agli oneri condominiali, si rimanda espressamente al bilancio consuntivo 2023 e 2022 e al bilancio preventivo 2024, come trasmessi dall'Amministratore del Condominio (Cfr. all. n°11-B).

Si ricorda che l'Art. 63, Disp. Att. Cod. civ. 2° comma, prevede che **"..(..).. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente..(..)."**, di conseguenza saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

Si allega il regolamento di condominio trasmesso alla Scrivente (Cfr. all. n°11-B).

*L'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.*

---

**BENE N° 2 - MAGAZZINO, INTERNO 1, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Si rimanda al Bene N°1.

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO, INTERNO 2, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Si rimanda al Bene N°1.

---

**BENE N° 4 - MAGAZZINO, INTERNO 3, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA SNC E 5, PS1**

Si rimanda al Bene N°1.

---

**BENE N° 5 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 50, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Si rimanda al Bene N°1.

---

**BENE N° 6 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 54, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Si rimanda al Bene N°1.

---

**BENE N° 7 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 65, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Si rimanda al Bene N°1

---

**BENE N° 8 - POSTO AUTO COPERTO, INTERNO 66, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Si rimanda al Bene N°1

---

**BENE N° 10 - POSTO AUTO, INTERNO 6, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PT**

Si rimanda al Bene N°1.





## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** – Box auto, interno 96, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 253) – Bene in capo a terzi.

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 9 - BOX AUTO, INTERNO 96, IN POMEZIA (RM), VIA CARLO POMA 5/A, PS1**

Box auto, distinto con il numero d'interno 96, ubicato al piano interrato (PS1), con accesso da Via Carlo Poma 5/A, attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare.

Il bene subastato è distinto in Catasto fabbricati, al foglio 9, particella 1221, **sub. 253**, con superficie catastale di 24,00 mq.

**Alla data di sopralluogo non è stato possibile accedere al box auto** di cui trattasi, in quanto lo stesso non era nelle disponibilità della società esecutata (vedi verbale di sopralluogo).

Dalle successive ispezioni ipotecarie si è potuto verificare infatti che **il box auto in oggetto risulta in capo a terzi, essendo stato venduto dalla società esecutata con atto di compravendita a rogito Notaio Pinardi Marco del 04/04/2019**, rep. 38275/15362, trascritto presso la conservatoria di Roma 2 in data 17/04/2019 ai nn. 19033/ 13208 (Cfr. all. n°2B).

Il pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva, risulta trascritto a ROMA 2 il 26/02/2016, antecedentemente all'atto sopra indicato.

Quanto sopra rilevato è stato comunicato al G.E. con nota del 15/03/2024.

Stante quanto premesso, lo scrivente CTU ritiene di non procedere alla valutazione del bene di cui trattasi, rimandando al G.E. ogni successiva decisione nel merito, anche con riferimento al mancato accesso in sede di sopralluogo.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Edificio commerciale, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PT-P1

Edificio commerciale sito nel Comune di Pomezia (RM), in Via Pontina Km. 28.800, posizionato parallelamente ed a quota rialzata rispetto la sede stradale su cui prospetta. L'immobile si sviluppa al piano terra (PT), piano primo (P1°) e piano copertura, collegati tra loro a mezzo corpi scale e vani ascensore, oltre corte di pertinenza esclusiva.

L'edificio commerciale, da ultimare nelle opere interne ed esterne, alla data del sopralluogo si presentava in generale in pessimo stato di conservazione e in condizione di progressivo degrado. Lo stesso è porzione di un complesso immobiliare più ampio edificato in forza di C.E. n. 92/93 del 24/11/1993 e successiva variante C.E. n. 40/98 rilasciate dal Comune di Pomezia, su cui gravano due atti d'obbligo, anche sulle destinazioni. Successivamente, a seguito di interventi abusivi è stato fatto oggetto di domanda di condono (C.E. in sanatoria n. 65 del 19/05/2005) e DIA per ultimazione dei lavori.

Allo stato l'edificio commerciale risulta intercluso.

Sussistono delle servitù di passaggio gravanti sulla corte di pertinenza esclusiva.

L'edificio commerciale unitamente ai locali magazzino al piano interrato di cui ai successivi Beni N°2-3-4, risultano in uso a terzi in virtù di contratto di locazione registrato il 02/11/2018.

Risulta costituito un Condominio, tra quest'ultimo e la società esecutata è presente un accordo di transazione, a cui si rimanda interamente. Per gli oneri condominiali si rimanda al bilancio consuntivo 2023 e 2022 e al bilancio preventivo 2024 allegati.

Sussistono delle difformità per le quali si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1221, Sub. 574

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

- **Bene N° 2** – Magazzino, interno 1, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PS1 (Sub.270)

Locale magazzino sito al piano interrato (PS1), distinto con il numero d'interno 1, con accesso da via Carlo Poma n. snc e n. 5, attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare, fatti salvi i diritti di terzi (Condominio); è altresì raggiungibile dalla corte antistante l'edificio commerciale, attraverso una rampa carrabile.

Allo stato le opere interne appaiono ultimate solo in parte e non risulta eseguita la suddivisione degli spazi come da progetto autorizzato. Il locale alla data del sopralluogo si presentava in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

Il locale risulta in uso a terzi in virtù di contratto di locazione registrato il 02/11/2018.

E' costituito un Condominio, tra quest'ultimo e la società esecutata è presente un accordo di transazione a cui si rimanda interamente. Per gli oneri condominiali si rimanda al bilancio consuntivo 2023 e 2022 e il bilancio preventivo 2024 allegati.

Sussistono delle difformità per le quali si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1221, Sub. 270

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

- **Bene N° 3** – Magazzino, interno 2, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PS1 (Sub. 272)

Locale magazzino sito al piano interrato (PS1), distinto con il numero d'interno 2, con accesso da Via Carlo Poma n. snc e n. 5, attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare, fatti salvi i diritti di terzi (Condominio); è altresì raggiungibile dalla corte antistante l'edificio commerciale, attraverso una rampa carrabile.





Alla data dei sopralluoghi non risultava realizzata la suddivisione degli spazi come da titolo autorizzato, anche se sull'area di manovra comune risultano individuati i singoli accessi tramite serrande. Le opere interne sono da completare come da progetto. Il bene alla data del sopralluogo si presentava in generale in uno stato di conservazione e manutenzione scadente.

Il locale risulta in uso a terzi in virtù di contratto di locazione registrato il 02/11/2018.

E' costituito un Condominio, tra quest'ultimo e la società esecutata è presente un accordo di transazione a cui si rimanda interamente. Per gli oneri condominiali si rimanda al bilancio consuntivo 2023 e 2022 e il bilancio preventivo 2024 allegati.

Risultano delle difformità per le quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1221, Sub. 272

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

- **Bene N° 4** – Magazzino, interno 3, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PS1 (Sub.273)

Locale magazzino sito al piano interrato (PS1), distinto con il numero d'interno 3, con accesso da Via Carlo Poma n. snc e n. 5 (come da atto di provenienza), attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare, fatti salvi i diritti di terzi (Condominio); è altresì raggiungibile dalla corte antistante l'edificio commerciale, attraverso una rampa carrabile.

Il locale presenta due ingressi carrabili prospicienti rispettivamente la corsia di manovra condominiale e la rampa esterna di cui sopra. Alla data del sopralluogo risultava da ultimare nelle opere interne e si presentava in generale in uno stato di conservazione scadente.

Il locale risulta in uso a terzi in virtù di contratto di locazione registrato il 02/11/2018.

E' costituito un Condominio, tra quest'ultimo e la società esecutata è presente un accordo di transazione a cui si rimanda interamente. Per gli oneri condominiali si rimanda al bilancio consuntivo 2023 e 2022 e il bilancio preventivo 2024 allegati.

Risultano delle difformità per le quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1221, Sub. 273

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

- **Bene N° 5** – Posto auto coperto, interno 50, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 554)

Posto auto coperto, distinto con il numero di interno 50, ubicato al piano interrato (PS1), con accesso da Via Carlo Poma 5/A, attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare. Il bene presenta una superficie catastale di 16,00 mq ed è delimitato a terra mediante segnaletica orizzontale. Sull'area era apposto un cartello riportante la dicitura "riservato interno 602". Il locale al piano interrato riservato ai posti auto, dove è ubicato il bene subastato, si presenta in cattivo stato di manutenzione.

Sussistono delle difformità, per i quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1221, Sub. 554

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

- **Bene N° 6** – Posto auto coperto, interno 54, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 558)

Posto auto coperto, distinto con il numero di interno 54, ubicato al piano interrato (PS1), con accesso da Via Carlo Poma 5/A, attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare. Il bene subastato presenta una superficie catastale di 15,00 mq ed è delimitato a terra mediante segnaletica orizzontale. In corrispondenza del bene alla data del sopralluogo era apposto un cartello riportante la dicitura "riservato interno 403".

Il locale al piano interrato riservato ai posti auto, dove è ubicato il bene subastato, si presenta in cattivo stato di manutenzione. Sussistono delle difformità, per i quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1221, Sub. 558

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

- **Bene N° 7** – Posto auto coperto, interno 65, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 569)





Posto auto coperto, distinto con il numero di interno 65, ubicato al piano interrato (PS1), con accesso da Via Carlo Poma 5/A, attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare. Il bene subastato presenta una superficie catastale di 12,00 mq ed è delimitato a terra mediante segnaletica orizzontale e presenta pavimentazione di tipo industriale. Alla data del sopralluogo in corrispondenza del posto auto era apposto un cartello riportante la dicitura “riservato interno 65”.

Il locale al piano interrato riservato ai posti auto, dove è ubicato il bene subastato, si presenta in cattivo stato di manutenzione. Sussistono delle difformità, per i quali si rimanda al paragrafo “regolarità edilizia”.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1221, Sub. 569

L'immobile viene posto in vendita per il diritto “**Proprietà (1/1)**”

- **Bene N° 8** – Posto auto coperto, interno 66, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 570)

Posto auto coperto, distinto con il numero di interno 66, ubicato al piano interrato (PS1), con accesso da Via Carlo Poma 5/A, attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare.

Il bene subastato presenta una superficie catastale di 12,00 mq. Il posto auto è delimitato a terra mediante segnaletica orizzontale e presenta pavimentazione di tipo industriale. Alla data del sopralluogo in corrispondenza del posto auto era apposto un cartello riportante la dicitura “riservato interno 66”.

Il locale al piano interrato riservato ai posti auto, dove è ubicato il bene subastato, si presenta in cattivo stato di manutenzione. Sussistono delle difformità, per i quali si rimanda al paragrafo “regolarità edilizia”.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1221, Sub. 570

L'immobile viene posto in vendita per il diritto “**Proprietà (1/1)**”.

- **Bene N° 10** – Posto auto, interno 6, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PT (Sub. 509)

Posto auto scoperto, distinto con il numero di interno 6, ubicato nella corte esterna al piano terra (PT), con accesso da Via Poma. Il bene subastato è distinto in Catasto fabbricati, al foglio 9, particella 1221, sub. 509, con superficie catastale di 12,00 mq. Il posto auto è delimitato a terra mediante segnaletica orizzontale.

In corrispondenza del bene, identificato sulla base dell’elaborato planimetrico agli atti del Catasto, alla data del sopralluogo era apposto un cartello riportante la dicitura “riservato interno 211”.

Alla data di sopralluogo si trovava in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Sussistono delle difformità, per i quali si rimanda al paragrafo “regolarità edilizia”.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1221, Sub. 509

L'immobile viene posto in vendita per il diritto “**Proprietà (1/1)**”

Ai fini dell’elaborazione di cui al quesito disposto, sono stati applicati principi e criteri correnti di prassi estimativa. Nel caso di specie, trattandosi di immobile destinato prevalentemente ad una vendita per una fruizione diretta, l’approccio ritenuto più adeguato è quello sintetico comparativo o di mercato, basato sul confronto tra il subject e beni ad esso comparabili, compravenduti o correntemente offerti nel periodo di riferimento sullo stesso mercato immobiliare.

L’analisi è stata supportata da specifiche indagini di mercato, svolte nelle aree interessate, con riferimento alle tipologie dell’immobile oggetto di stima, mediante la consultazione delle principali fonti istituzionali, facendo precipuamente riferimento a OMI (Agenzia delle entrate), i cui dati vengono di seguito riportati.





## BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – OMI

Valori Aggiornati al 1° SEMESTRE 2024

Comune: POMEZIA (RM)

Zona: E4 SUBURBANA/ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE E CENTRALE (EX R1)

Tipologia: NEGOZI

Valore di mercato (€/mq):

- Min €/mq 1.050,00;
- Max €/mq 1.550,00.

## AGENZIE IMMOBILIARI IN LOCO E SITI SPECIALIZZATI

Dalle verifiche effettuate sul mercato immobiliare di Pomezia, il prezzo medio dei locali commerciali in condizioni di ordinarietà, con riferimento a febbraio 2025, si attesta sul valore medio OMI pari a circa 1.310 €/m<sup>2</sup>. Precipuamente, con riferimento al segmento di mercato interessato, si è rilevato come per la tipologia dell'immobile oggetto di stima, in prossimità della SS148 Pontina, i valori si attestano sui massimi delle precedenti risultanze OMI.

\*\*\*

Le rilevazioni tecniche ed economiche svolte e le loro verifiche, consentono al CTU di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi, assumendo quale valore iniziale il valore massimo OMI, pari ad €. 1.550,00 €/m<sup>2</sup>.

A fronte del valore sopra indicato, in condizioni di ordinarietà, si ritiene applicare pertinenti coefficienti che tengano conto delle effettive caratteristiche possedute dal bene, quali l'effettivo stato di avanzamento dei lavori, la vetustà e lo stato conservativo e manutentivo.

- *Stato di avanzamento dei lavori*

Come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti, l'edificio commerciale risulta da completare nelle opere interne ed esterne, pertanto il valore di mercato sarà stimato tenuto conto dell'effettivo stato di avanzamento dei lavori. Quest'ultimo viene determinato in via sintetica, in percentuale, facendo riferimento alle tabelle del Cresme e della DEI per la Tipologia edilizia commerciale.

A seguito di una valutazione globale delle opere rilevate in sede di sopralluogo, l'incidenza delle lavorazioni eseguite viene assunta pari al 70 %.

Pertanto avremo:

$$\text{Valore di mercato unitario} = \text{€} \cdot 1.550,00 \text{ €/m}^2 \cdot 70 \% = 1.085,00 \text{ €/m}^2$$

- *Deterioramento fisico (vetustà)*

Il deprezzamento rappresenta la perdita di valore economico che subisce il bene immobile nel corso della sua vita utile. E' evidente, per quanto detto finora, si effettuerà il deprezzamento per il deterioramento fisico dovuto al deperimento dei suoi componenti edilizi prodotto dal trascorrere del tempo (vetustà).





Per quanto sopra al valore assunto pari a 1.085,00 €/m<sup>2</sup> si applicherà, un coefficiente correttivo calcolato mediante l'applicazione della formula proposta dalla U.E.E.C. ovvero *Union Européen des Experts Comptables Economiques et Financiers – Esperti Contabili*:

$$D = (A+20)^2/140 - 2,86$$

dove:

$$A = ti/ni \times 100$$

*ni* = vita utile economica della *i*-esima categoria di opere;

*ti* = età della categoria di opere del fabbricato effettiva.

- Per la Categoria "strutture", avremo:

$$ds = [(As + 20)^2/140 - 2,86] = 12,92\%$$

dove: (*ti*) = 27 anni (variante del 1998); (*ni*) = (100 anni);

- Per la Categoria "Altre", avremo:

$$de = [(Ae + 20)^2/140 - 2,86] = 36,55\%$$

dove: (*ti*) = 19 anni (DIA); (*ni*) = (35 anni);

Posto che l'incidenza delle opere effettivamente realizzate è stato sopra determinato pari al 70%, si ritiene di riferire il 50% alla categoria d'opera "strutture", raggruppando le restanti lavorazioni eseguite nella categoria "altre", per il 20%, pertanto avremo:

$$\text{Valore di mercato} = 1.085,00 \text{ €/m}^2 * (100/70*50)/100 = 774,99 \text{ €/m}^2 * (1-0,1292) = 674,86 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valore di mercato} = 1.085,00 \text{ €/m}^2 * (100/70*20)/100 = 309,99 \text{ €/m}^2 * (1-0,3655) = 196,69 \text{ €/m}^2$$

Per un totale di 871,55 €/m<sup>2</sup>.

- *Stato di conservazione e manutenzione*

I beni pignorati non sono oggetto del solo deterioramento fisico per vetustà, come sopra determinato. Come già ampiamente descritto nel precedente paragrafo "stato conservativo", gli stessi alla data del sopralluogo si presentavano in generale in pessimo/cattivo stato di conservazione e in condizione di progressivo degrado. Condizioni che si sono acuite nel tempo a causa dell'aggressione degli agenti atmosferici, dell'assenza di manutenzione, dato il loro completo abbandono dovuto al fermarsi di qualsiasi attività edilizia negli ultimi anni.

Per quanto sopra, al valore sopra determinato si ritiene applicare un deprezzamento pari al 30 % in relazione allo stato di conservazione e manutenzione rilevato in cui versano gli immobili, come descritto nei precedenti paragrafi, pertanto avremo:

$$\text{Valore di mercato} = \text{€} . 871,55 \text{ €/m}^2 * (1 - 0,30) = 610,09 \text{ €/m}^2.$$

Considerato che i locali di cui ai precedenti Beni N° 2, Bene N°3 e Bene N°4, sono da progetto strettamente funzionale all'edificio commerciale, la superficie commerciale degli stessi viene raggugliata a quella dell'edificio principale, come riportato nel paragrafo "consistenza".





### • POSTI ATUTO COPERTI E SCOPERTI

Le verifiche effettuate sul mercato immobiliare di Pomezia, con riferimento al segmento di mercato interessato, per la tipologia dell'immobile oggetto, consentono al CTU di stimare il più probabile valore di mercato dei posti auto scoperti pari ad 360 €/m<sup>2</sup> mentre per i posti auto coperti 480€/m<sup>2</sup>. A fronte del valore sopra indicato, in condizioni di ordinarietà, si ritiene applicare opportuni coefficienti che tengano conto delle effettive caratteristiche possedute dal bene. In particolare per i posti auto coperti, al piano interrato, si applicherà un coefficiente che tenga conto dell'età e dello stato di conservazione, pari a 0,75, pertanto avremo:

$$\text{Valore di mercato} = 480 \text{ €/m}^2 * 0,75 = \text{€} . 360,00 \text{ €/m}^2 \text{ (posti auto coperti)}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> – Edificio commerciale, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PT-P1 e Servizi (Sub. 574)	3374,01 mq				
<b>Bene N° 2</b> – Magazzino, interno 1, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PS1 (Sub.270)	245,00 mq				
<b>Bene N° 3</b> – Magazzino, interno 2, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PS1 (Sub. 272)	102,25 mq				
<b>Bene N° 4</b> – Magazzino, interno 3, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PS1 (Sub.273)	115,00 mq				
<b>Totale</b>	3836,26	610,09 €/mq		100	€ 2.340.463,86
<b>Bene N° 5</b> – Posto auto coperto, interno 50, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 554)	16,00 mq	€ . 360,00 €/m <sup>2</sup>			€ 5.760,00
<b>Bene N° 6</b> – Posto auto coperto, interno 54, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 558)	15,00 mq	€ . 360,00 €/m <sup>2</sup>			€ 5.400,00
<b>Bene N° 7</b> – Posto auto coperto, interno 65, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 569)	12,00 mq	€ . 360,00 €/m <sup>2</sup>			€ 4.320,00
<b>Bene N° 8</b> – Posto auto coperto, interno 66, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 570)	12,00 mq	€ . 360,00 €/m <sup>2</sup>			€ 4.320,00







presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 27.02.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pontecorvi Iris

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Relazione Preliminare
- ✓ N° 2A - Atti di provenienza
- ✓ N° 2B - Nota di trascrizione atto rep. 38275/15362 del 04/04/2019
- ✓ N° 3 - Documentazione fotografica (Edificio commerciale - sub. 574)
- ✓ N° 4A - Documentazione fotografica (Locali magazzino – sub. 270-272-273)
- ✓ N° 4B - Documentazione fotografica (Posti auto - sub. 554-558-569-570-509)
- ✓ N° 4C - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 6 - Estratto di mappa
- ✓ N° 7 - Visure catastali
- ✓ N° 8 - Planimetrie catastali
- ✓ N° 9 - Planimetria di rilievo
- ✓ N° 10A - C.E. n. 92/93 e C.E. n. 40/98
- ✓ N° 10B - Atto d'obbligo rep. 53664/7015 e rep. 54209/7269
- ✓ N° 10C - C.E. in sanatoria n. 65 del 19/05/2005
- ✓ N° 10D - DIA n. 75458 del 20/10/2006
- ✓ N° 10E - P.d.C. a sanatoria n. 11 del 17/01/2008
- ✓ N° 10F - DIA n. 26508 del 2013
- ✓ N° 10G - Richiesta certificato di agibilità
- ✓ N° 11A - Condominio (Nota del 14.02.2024)
- ✓ N° 11B - Condominio (Nota del 03.07.2024 e relativi allegati – Transazione)
- ✓ N° 11B - Condominio (regolamento condominiale)
- ✓ N° 12 - Servitù di passaggio (Atto rep. 74503/804 del 09/02/1962)
- ✓ N° 13 - Ispezione ipotecaria – elenco formalità
- ✓ N° 14A - Convenzione rep. n. 2399 del 24/04/1998
- ✓ N° 14B - Autorizzazione n. 109 prot. 18899/2009 e n. 330 prot. 100506/2009
- ✓ N° 15 - Contratto di locazione
- ✓ N° 16 – Nota di trascrizione Atto rep. n. 113630/13282 del 16/01/2008





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Edificio commerciale, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5  
Identificato al catasto Fabbricati – Fg. **9**, Part. **1221**, Sub. **574**  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto “Proprietà (1/1)”
- **Bene N° 2** – Magazzino, interno 1, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PS1 (Sub.270)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **9**, Part. **1221**, Sub. **270**  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto “Proprietà (1/1)”
- **Bene N° 3** – Magazzino, interno 2, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PS1 (Sub. 272)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **9**, Part. **1221**, Sub. **272**  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto “Proprietà (1/1)”
- **Bene N° 4** – Magazzino, interno 3, in Pomezia (RM), via Carlo Poma snc e 5, PS1 (Sub.273)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **9**, Part. **1221**, Sub. **273**  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto “Proprietà (1/1)”
- **Bene N° 5** – Posto auto coperto, interno 50, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 554)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **9**, Part. **1221**, Sub. **554**  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto “Proprietà (1/1)”
- **Bene N° 6** – Posto auto coperto, interno 54, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 558)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **9**, Part. **1221**, Sub. **558**  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto “Proprietà (1/1)”
- **Bene N° 7** – Posto auto coperto, interno 65, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 569)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **9**, Part. **1221**, Sub. **569**  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto “Proprietà (1/1)”
- **Bene N° 8** – Posto auto coperto, interno 66, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PS1 (Sub. 570)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **9**, Part. **1221**, Sub. **570**  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto “Proprietà (1/1)”
- **Bene N° 10** – Posto auto, interno 6, in Pomezia (RM), via Carlo Poma 5/A, PT (Sub. 509)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **9**, Part. **1221**, Sub. **509**  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto “Proprietà (1/1)”

\*\*\*

Piena ed esclusiva proprietà delle seguenti porzioni immobiliari, site nel **Comune di Pomezia (RM)**, in **Via Pontina Km. 28.800** e precisamente:

✓ **Edificio commerciale (Bene N°1)** - sito nel Comune di Pomezia (RM), in Via Pontina Km. 28.800, posizionato parallelamente ed a quota rialzata rispetto la sede stradale su cui prospetta. L'immobile si sviluppa al piano terra (PT), piano primo (P1°) e piano copertura, collegati tra loro a mezzo corpi scale e vani ascensore, oltre corte di pertinenza esclusiva.

L'edificio commerciale, da ultimare nelle opere interne ed esterne, alla data del sopralluogo si presentava in generale in pessimo stato di conservazione e in condizione di progressivo degrado.

Il fabbricato ad uso commerciale, è porzione di un complesso immobiliare più ampio edificato in forza di C.E. n. 92/93 del 24/11/1993 e successiva variante C.E. n. 40/98 rilasciate dal Comune di Pomezia,





su cui gravano due atti d'obbligo, anche sulle destinazioni. Successivamente, a seguito di interventi abusivi è stato fatto oggetto di domanda di condono (C.E. in sanatoria n. 65 del 19/05/2005) e DIA per ultimazione dei lavori. Sussistono delle difformità, per i quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia". **Allo stato l'edificio risulta intercluso.**

**L'immobile**, unitamente ai locali magazzino al piano interrato di cui ai successivi Beni N°2-3-4, **risulta in uso a terzi** in virtù di **contratto di locazione** registrato il 02/11/2018.

**Sussistono delle servitù di passaggio gravanti sulla corte di pertinenza esclusiva.**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1221, Sub. 574

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

✓ **Locale magazzino (Bene N°2)** - sito al piano interrato (PS1), distinto con il numero d'interno 1, con accesso da via Carlo Poma n. snc e n. 5, attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare, fatti salvi i diritti di terzi (Condominio); è altresì raggiungibile dalla corte antistante l'edificio commerciale, attraverso una rampa carrabile.

Allo stato le opere interne appaiono ultimate solo in parte e non risulta eseguita la suddivisione degli spazi come da progetto autorizzato. Sussistono delle difformità, per i quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia". Il locale alla data del sopralluogo si presentava in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

**Il locale risulta in uso a terzi** in virtù di **contratto di locazione** registrato il 02/11/2018.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1221, Sub. 270

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

✓ **Locale magazzino (Bene N°3)** - sito al piano interrato (PS1), distinto con il numero d'interno 2, con accesso da Via Carlo Poma n. snc e n. 5, attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare, fatti salvi i diritti di terzi (Condominio); è altresì raggiungibile dalla corte antistante l'edificio commerciale, attraverso una rampa carrabile

Alla data dei sopralluoghi non risultava realizzata la suddivisione degli spazi come da titolo autorizzato, anche se sull'area di manovra comune risultano individuati i singoli accessi tramite serrande. Le opere interne sono da completare come da progetto. Sussistono delle difformità, per i quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

Il bene alla data del sopralluogo si presentava in generale in uno stato di conservazione e manutenzione scadente.

**Il locale risulta in uso a terzi** in virtù di **contratto di locazione** registrato il 02/11/2018.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1221, Sub. 272

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

✓ **Locale magazzino (Bene N°4)** - sito al piano interrato (PS1), distinto con il numero d'interno 3, con accesso da Via Carlo Poma n. snc e n. 5, attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare, fatti salvi i diritti di terzi (Condominio); è altresì raggiungibile dalla corte antistante l'edificio commerciale, attraverso una rampa carrabile.

Il locale presenta due ingressi carrabili prospicienti rispettivamente la corsia di manovra condominiale e la rampa esterna di cui sopra. Sussistono delle difformità, per i quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia". Alla data del sopralluogo risultava da ultimare nelle opere interne e si presentava in generale in uno stato di conservazione scadente.

**Il locale risulta in uso a terzi** in virtù di **contratto di locazione** registrato il 02/11/2018.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1221, Sub. 273

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

✓ **Posto auto coperto (Bene N° 5)** - distinto con il numero di interno 50, ubicato al piano interrato (PS1), con accesso da Via Carlo Poma 5/A, attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare, è altresì raggiungibile dal piazzale antistante l'edificio commerciale, attraverso una rampa carrabile.

Il posto auto presenta una superficie catastale di 16 mq ed è delimitato a terra mediante segnaletica orizzontale. Alla data del sopralluogo in corrispondenza del bene, era apposto un cartello riportante la





dicitura “riservato interno 602”. Sussistono delle difformità, per i quali si rimanda al paragrafo “regolarità edilizia”.

Il locale al piano interrato riservato ai posti auto, dove è ubicato il bene subastato, si presenta in cattivo stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1221, Sub. 554

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

✓ **Posto auto coperto** (Bene N° 6) - distinto con il numero di interno 54, ubicato al piano interrato (PS1), con accesso da Via Carlo Poma 5/A, attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare, è altresì raggiungibile dal piazzale antistante l'edificio commerciale, attraverso una rampa carrabile. Il bene subastato presenta una superficie catastale di 15,00 mq.

In corrispondenza del bene, identificato sulla base dell'elaborato planimetrico agli atti del Catasto, alla data del sopralluogo era apposto un cartello riportante la dicitura “riservato interno 403”. Sussistono delle difformità, per i quali si rimanda al paragrafo “regolarità edilizia”.

Il locale al piano interrato riservato ai posti auto, dove è ubicato il bene subastato, si presenta in cattivo stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1221, Sub. 558

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

✓ **Posto auto coperto** (Bene N° 7) - distinto con il numero di interno 65, ubicato al piano interrato (PS1), con accesso da Via Carlo Poma 5/A, attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare, è altresì raggiungibile dal piazzale antistante l'edificio commerciale, attraverso una rampa carrabile. Il posto auto della superficie catastale di 12,00 mq è delimitato a terra mediante segnaletica orizzontale. Alla data del sopralluogo in corrispondenza del posto auto era apposto un cartello riportante la dicitura “riservato interno 65”. Sussistono delle difformità, per i quali si rimanda al paragrafo “regolarità edilizia”.

Il locale al piano interrato riservato ai posti auto, dove è ubicato il bene subastato, si presenta in cattivo stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1221, Sub. 569

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

✓ **Posto auto coperto** (Bene N° 8) - distinto con il numero di interno 66, ubicato al piano interrato (PS1), con accesso da Via Carlo Poma 5/A, attraverso rampe carrabili ubicate nella corte interna del complesso immobiliare, è altresì raggiungibile dal piazzale antistante l'edificio commerciale, attraverso una rampa carrabile. Il bene subastato della superficie catastale di 12,00 mq è delimitato a terra mediante segnaletica orizzontale e presenta pavimentazione di tipo industriale. Alla data del sopralluogo in corrispondenza del posto auto era apposto un cartello riportante la dicitura “riservato interno 66”. Sussistono delle difformità, per i quali si rimanda al paragrafo “regolarità edilizia”.

Il locale al piano interrato riservato ai posti auto, dove è ubicato il bene subastato, si presenta in cattivo stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1221, Sub. 570

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

✓ **Posto auto scoperto** (Bene N° 10) - distinto con il numero di interno 6, ubicato nella corte esterna al piano terra (PT), con accesso da Via Poma.

Il bene subastato presenta una superficie catastale di 12,00 mq. In corrispondenza del bene, identificato sulla base dell'elaborato planimetrico agli atti del Catasto, alla data del sopralluogo era apposto un cartello riportante la dicitura “riservato interno 211”. Alla data del sopralluogo si trovava in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Sussistono delle difformità, per i quali si rimanda al paragrafo “regolarità edilizia”.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1221, Sub. 509

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

**Con riferimento all'intero compendio pignorato di cui al presente Lotto 1 (Beni N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10) si evidenzia quanto segue:**





**Risulta costituito un Condominio**, tra quest'ultimo e la società esecutata è **presente un accordo di transazione**, a cui si rimanda integralmente. Per gli oneri condominiali si rimanda al bilancio consuntivo 2023 e 2022 e al bilancio preventivo 2024 allegati alla perizia di stima.

**Sussistono delle difformità edilizie**, come descritte in dettaglio al paragrafo "Regolarità edilizia".

**Per tutte le difformità rilevate, se ed in quanto regolarizzabili, restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni degli Organi competenti, anche in ordine ad altri requisiti di legge.**

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sue spese, alla regolarizzazione delle difformità edilizie e/o laddove queste non siano sanabili a giudizio degli organi competenti, alla loro rimozione e remissione in pristino dello stato dei luoghi; **comprensivo di ogni altro onere necessario per la definizione della regolarità edilizia del bene pignorato, senza nulla a pretendere.**

Sarà compito dell'aggiudicatario provvedere, a proprie spese, all'effettuazione delle necessarie variazioni catastali e a tutti gli oneri indicati a suo carico nella presente perizia di stima, che non siano esplicitamente riportati nel presente bando d'asta.

Sono fatti salvi i diritti di terzi.

**Il tutto come dettagliato in perizia, alla quale si fa riferimento integrale, da considerarsi parte integrante del presente bando d'asta.**

*L'acquirente, pertanto, come previsto nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non potrà per legge essere messo in discussione.*

**Prezzo base d'asta € 2.010.000,00**

