

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lungarini Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 1 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 2 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 3 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 4 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riserve e particolarità da segnalare.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalità da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

## INCARICO

---

In data 23/05/2023, il sottoscritto Ing. Lungarini Alessandro, con studio in Via Enrico De Nicola, 9 - 00049 - Velletri (RM), email alessandrolungarini@yahoo.it, PEC a.lungarini@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 41 466, Fax 06 86 761 548, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Orazio 51, piano T
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Boezio 14-16, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Orazio 57/A, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Orazio 57/A, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Viale Nuova Florida 96, interno 2, piano S1-T-1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBIcato A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T**

---

Locale commerciale ubicato nel Comune di Pomezia, in Via Orazio 51, in zona centro città. L'immobile è posto al piano terra, presenta vetrina su strada al civico 51 e si compone di unico ambiente, attualmente in comunicazione mediante la rimozione del w.c. previsto, con altro locale commerciale bene n°2 della procedura.

La superficie di spettanza del locale commerciale, comprensiva del w.c. indicato nella planimetria catastale ed attualmente rimosso, è di mq 41,86 (S.U.).

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg.11 part.lla 757 sub 2 - Cat. C/1 cl. 4° consistenza 44,00 mq sup.cat. 53 mq e R.C. € 1.027,13.

Locale commerciale in buono stato di manutenzione, libero ed in custodia giudiziaria da parte del professionista nominato; necessità di ripristini interni per riconfigurare lo stato di originario censimento, per separare le utenze e gli impianti da altro locale comunicante, nonché di accertamento di conformità art. 36 del DPR 380/2001 e SCA per Agibilità, ai fini della regolarizzazione edilizia, con costi a cura ed onere dell'aggiudicatario.

Classe Energetica: N.D.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A POMEZIA (RM) - VIA BOEZIO 14-16, PIANO T**

---

Locale commerciale ubicato nel Comune di Pomezia, in Via Boezio 14-16, in zona centro città. L'immobile è posto al piano terra, presenta due vetrine su strada con accesso dal civico 14 e si compone allo stato odierno di ampio ambiente commerciale ad uso espositivo, zona cassa-bancone, retrolocale ad uso deposito con annesso w.c. e sul lato est di ulteriore area di passaggio con camerini.

Nello stato attuale, è messo in diretta comunicazione con il locale commerciale di cui al bene n°1 della presente procedura, a causa di rimozione di tramezzi di confine, mentre risulta diviso da altro locale commerciale confinante di proprietà terzi con accesso al civico 49 di via Orazio.

La superficie di spettanza del locale commerciale a se stante, indicata nella planimetria catastale è di mq 99,46 (S.U.).

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg.11 part.lla 757 sub 5 - Cat. C/1 cl. 4° consistenza 100,00 mq sup.cat. 110 mq e R.C. € 2.334,39.

Locale commerciale in buono stato di manutenzione, attualmente libero ed in custodia giudiziaria da parte del professionista nominato; necessità di ripristini interni per riconfigurare il bene allo stato di censimento, nonchè per separare le utenze e gli impianti da altro locale attualmente comunicante; **presenta difformità edilizie non sanabili secondo la legislazione edilizia vigente e pertanto è stimabile a "valore d'uso" e necessità di costi ad onere e cura dell'aggiudicatario** per separazione funzionale degli impianti e ripristino della condizione divisionale della planimetria di censimento.

Classe Energetica: N.D.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 57/A, PIANO S1**

---

Posto auto coperto, sito nel Comune di Pomezia in Via Orazio 57/A, in centro città.

Il posto auto ha una superficie netta di 15,20 mq (S.n.r.), si trova al piano seminterrato di un edificio condominiale e vi si accede da rampa carrabile.

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg 11 part.lla 757 sub 508 - piano S1 - Cat. C/6 cl. 2° Consistenza 13 mq sup.cat. 15 mq e R.C. € 35,58.

Occupato dall'esecutata ed allo stato attuale inutilizzato, sottoposto a custodia giudiziaria

Classe Energetica: non necessaria per la destinazione d'uso dell'immobile.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 57/A, PIANO T**

---

Posto auto coperto, sito nel Comune di Pomezia in Via Orazio 57/A, in centro città.

Il posto auto ha una superficie netta di 14,84 mq (S.n.r.), si trova al piano seminterrato di un edificio condominiale e vi si accede da rampa carrabile.

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg 11 part.lla 757 sub 509 - piano S1 -

Cat. C/6 cl. 2° Consistenza 13 mq sup.cat. 15 mq e R.C. € 35,58.  
Occupato dall'esecutata ed allo stato attuale inutilizzato, sottoposto a custodia giudiziaria.  
Classe Energetica: non necessaria per la destinazione d'uso dell'immobile.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIALE NUOVA FLORIDA 96, INTERNO 2, PIANO S1-T-1**

---

Appartamento in villino, ubicato nel Comune di Ardea in Viale Nuova Florida 96, nel comprensorio denominato "Nuova Florida", circoscritto tra le due strade provinciali SP95b e SP109b.

L'immobile è porzione di una costruzione bifamiliare costituita da tre piani, S1-T-1°, è contraddistinto con l'interno n.2 e presenta proprio accesso e corte esterna.

Al piano terra, l'immobile si articola in: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera, per una superficie utile netta di mq 61,22 (S.U.), oltre spazi porticati per mq 46,20 (S.n.r.) e corte scoperta di pertinenza per ulteriori 548,00 mq (S.n.r.).

Il piano primo, collegato da scala interna dal soggiorno, si compone invece di: camera da letto, cabina armadio, bagno e disimpegno, per utili mq 38,40 (S.U.), oltre due distinti balconi per altri mq 15,00 (S.n.r.).

Il piano seminterrato infine, è destinato a cantina e lavatoio, ovvero ad accessori diretti ed indiretti per ulteriore superficie calpestabile di mq 106,40 (S.n.r.).

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea al Foglio 47 particella 3755 sub 2 e 4 graffiati - piani S1-T-1 - Cat. A/7 cl. 3° consistenza vani 8,0 sup.cat. 180 mq e R.C. € 1.074,23.

Unità immobiliare occupata dall'esecutata e dai familiari; presenta conformità catastale ed urbanistica e recentemente è stata oggetto di lavori di efficientamento energetico con Superbonus 100%.

Classe Energetica: "A".

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Orazio 51, piano T
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Boezio 14-16, piano T

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

## **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T**

---

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

La relazione preliminare del professionista incaricato attesta che la documentazione nel fascicolo della procedura è completa e corretta.

In particolare, dall'esame del fascicolo risulta che:

- il precetto e il pignoramento sono stati regolarmente notificati nei termini di legge
- l'iscrizione a ruolo della procedura è tempestiva, l'istanza di vendita, in relazione al pignoramento, è stata depositata nei termini previsti ed è stata altresì depositata la nota di trascrizione
- la documentazione c.2 art.567 c.p.c. è stata depositata ed altresì integrata nei termini di legge
- sono stati notificati gli avvisi ai creditori iscritti ai sensi dell'art.498 c.p.c.
- non vi sono altri comproprietari ai quali notificare avvisi secondo art. 599 c.p.c.

Ed inoltre:

- vi è certezza del diritto di proprietà in capo all'esecutata
- sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio agli effetti dell'art. 2650 C.C. e le iscrizioni sono regolari

---

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA BOEZIO 14-16, PIANO T**

---

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

La relazione preliminare del professionista incaricato attesta che la documentazione nel fascicolo della procedura è completa e corretta.

In particolare, dall'esame del fascicolo risulta che:

- il precetto e il pignoramento sono stati regolarmente notificati nei termini di legge
- l'iscrizione a ruolo della procedura è tempestiva, l'istanza di vendita, in relazione al pignoramento, è stata depositata nei termini previsti ed è stata altresì depositata la nota di trascrizione
- la documentazione c.2 art.567 c.p.c. è stata depositata ed altresì integrata nei termini di legge
- sono stati notificati gli avvisi ai creditori iscritti ai sensi dell'art.498 c.p.c.
- non vi sono altri comproprietari ai quali notificare avvisi secondo art. 599 c.p.c.

Ed inoltre:

- vi è certezza del diritto di proprietà in capo all'esecutata
- sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio agli effetti dell'art. 2650 C.C. e le iscrizioni sono regolari

---

### **TITOLARITÀ**

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata è diventata proprietaria dell'immobile in oggetto, per il diritto 1/1, in forza di atto di compravendita del 24/02/2006 a rogito del Notaio Paolo Coppi e di cui al rep. 119370 e racc. 17749, atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 il 24/02/2006 al n°3800 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 25/02/2006, ai nri RG 10575 RP 5819.

Con l'atto citato, l'esecutata, in stato civile libero, acquistava i 2/3 di proprietà dell'immobile da altro

comproprietario, per il totale della quota di 1/1.

Il titolo di proprietà ultraventennale è invece l'atto di compravendita del 15/01/2001 - rep. 1687 racc. 765 - a rogito del notaio Marco Sepe, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il 30/01/2001 al n.691 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 23/01/2001, ai nri RG 2365 RP 1659.

Con questo titolo originario, l'esecutata era divenuta proprietaria degli iniziali diritti di 1/3 sul bene.

#### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA BOEZIO 14-16, PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata è diventata proprietaria dell'immobile in oggetto, per il diritto 1/1, in forza di atto di compravendita del 24/02/2006 a rogito del Notaio Paolo Coppi e di cui al rep. 119370 e racc. 17749, atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 il 24/02/2006 al n°3800 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 25/02/2006, ai nri RG 10575 RP 5819.

Con l'atto citato, l'esecutata, in stato civile libero, acquistava i 2/3 di proprietà dell'immobile da altro comproprietario, per il totale della quota di 1/1.

Il titolo di proprietà ultraventennale è invece l'atto di compravendita del 15/01/2001 - rep. 1687 racc. 765 - a rogito del notaio Marco Sepe, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il 30/01/2001 al n.691 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 23/01/2001, ai nri RG 2365 RP 1659.

Con questo titolo originario, l'esecutata era divenuta proprietaria degli iniziali diritti di 1/3 sul bene.

#### **CONFINI**

---

##### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T**

---

L'immobile confina: a nord est con l'androne condominiale del civico 53, a sud ovest con altro negozio di proprietà terzi identificato con il sub 1 e con accesso al civico 49, ad est affaccia su via Orazio ed infine ad ovest è in diretta comunicazione per modifiche interne avvenute con il bene n°2 della procedura, identificato con il sub 5 della medesima particella di riferimento.

##### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA BOEZIO 14-16, PIANO T**

---

Il negozio pignorato, confina: ad ovest con il negozio sub 2 (bene n°1) con il quale è attualmente comunicante per modifiche intervenute, a sud est con il negozio sub 1, a sud ovest affaccia su via Boezio ed infine a nord ovest confina con il marciapiede della via.

#### **CONSISTENZA**

---

##### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	38,84 mq	41,78 mq	1,00	41,78 mq	3,20 m	terra
Wc	3,02 mq	3,48 mq	0,50	1,74 mq	3,20 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>43,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>43,52 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come da corrente prassi estimale, la superficie convenzionale complessiva del locale commerciale, è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/1998 - "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate.

La superficie lorda totale è somma della superficie coperta calpestabile (SC) e della superficie ponderata dello spazio retronegozio o degli accessori (SA) (magazzini, ripostigli, bagni, soppalchi, ecc...).

Si ha pertanto che:

$S_{conv.tot.} = SC + SA \times coeff.$

dove

SC= superficie coperta

SA= superficie degli accessori o spazi retrolocale

Le superfici lorde rilevate inoltre, comprendono le murature interne e quelle perimetrali fino ad un massimo di 50 cm, mentre quelle comuni vengono conteggiate al 50% della superficie, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Nella fattispecie, la superficie commerciale lorda che viene calcolata è quella catastale da ripristinare.

La superficie del locale ad uso prettamente commerciale viene valutata come superficie unitaria (coefficiente=1,00), mentre quella del bagno viene ponderata con il coefficiente di 0,50.

## **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA BOEZIO 14-16, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	99,46 mq	107,39 mq	1	107,39 mq	3,20 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,39 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come da corrente prassi estimale, la superficie convenzionale complessiva del locale commerciale, è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/1998 - "Istruzioni per la determinazione della

consistenza degli immobili urbani e per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate.

La superficie lorda totale è somma della superficie coperta calpestabile (SC) e della superficie ponderata dello spazio retronegozio o degli accessori (SA) (magazzini, ripostigli, bagni, soppalchi, ecc...).

Si ha pertanto che:

$S_{conv.tot.} = SC + SA \times coeff.$

dove

SC= superficie coperta

SA= superficie degli accessori o spazi retrolocale

Le superfici lorde rilevate inoltre, comprendono le murature interne e quelle perimetrali fino ad un massimo di 50 cm, mentre quelle comuni vengono conteggiate al 50% della superficie, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Nel caso in esame, poichè la superficie del locale, come si evince dalla planimetria di censimento è interamente commerciale e così andrà ripristinata, non vengono effettuate ponderazioni per l'attuale spazio retrolocale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 15/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 757, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 Superficie catastale 110 mq Rendita € 1.003,79 Piano T
Dal 15/01/2001 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 757, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 Rendita € 1.003,79 Piano T
Dal 24/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 757, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 Rendita € 1.003,79 Piano T
Dal 09/11/2015 al 24/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 757, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 Superficie catastale 110 mq Rendita € 1.003,79 Piano T

L'immobile è correttamente intestato in catasto all'esecutata, per il rispettivo diritto di proprietà di 1/1.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA BOEZIO 14-16, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 15/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 757, Sub. 5 Categoria C1 Cl.4, Cons. 100 Superficie catastale 110 mq Rendita € 2.334,39 Piano T
Dal 15/01/2001 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 757, Sub. 5 Categoria C1 Cl.4, Cons. 100 Rendita € 2.334,39 Piano T
Dal 24/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 757, Sub. 5 Categoria C1 Cl.4, Cons. 100 Rendita € 2.334,39 Piano T
Dal 09/11/2015 al 24/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 757, Sub. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 100 Superficie catastale 110 mq Rendita € 2.334,39 Piano T

L'immobile è correttamente intestato in catasto all'esecutata, per il rispettivo diritto di proprietà di 1/1.

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	757	2		C1	4	43 mq		1003,79 €			

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali attuali, sono i medesimi riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, i quali identificano univocamente l'immobile. La toponomastica inoltre è corretta con esatta via di ubicazione e civico di riferimento.

Non sussiste però la conformità catastale tra la planimetria in atti del catasto, ovvero quella di censimento o costituzione presentata in data in data 20/06/1970 (scheda n°1883498) e lo stato attuale.

Nell'odierno stato il locale in oggetto, catastalmente individuato con il sub 2, non è dotato del w.c. indicato in planimetria e attraverso aperture di divisori, comunica direttamente con il locale commerciale sub 5 e bene n°2 della procedura.

Tale locale inoltre non presenta accesso indipendente, poichè la vetrina al civico 51 è di tipo fisso e non apribile e pertanto è accessibile soltanto dall'ingresso al locale comunicante, che avviene dal civico 14 di via Boezio.

Il locale attualmente non è quindi dotato di autonomia funzionale e reddituale, sia per la mancanza di ingresso proprio e sia perchè ha le utenze e gli impianti sono comuni con altro negozio, come già descritto.

Per i motivi sopra esposti, non si procede pertanto a variazione catastale di aggiornamento, anche perchè in funzione delle irregolarità amministrative riscontrate, si dovrà provvedere alla riconfigurazione degli ambienti secondo l'originario censimento, a cura ed onere dell'aggiudicatario.

## **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA BOEZIO 14-16, PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>												
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>								
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>	
	11	757	5		C1	4	100 mq		2334,39 €	T		

### ***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali attuali, sono i medesimi riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, i quali identificano univocamente l'immobile. La toponomastica inoltre è corretta con esatta via di ubicazione e civico di riferimento.

Non sussiste però la conformità catastale tra la planimetria in atti del catasto, ovvero quella di censimento o costituzione presentata in data in data 20/06/1970 (scheda n°1883500) e lo stato attuale dell'immobile.

Nella condizione visionata, il locale catastalmente individuato con il sub 5, comunica direttamente per la mancanza di divisorio con il locale commerciale sub 2 e bene n°1, anch'esso pignorato nella presente procedura.

Tali locali uniti presentano anche uniche utenze dei servizi (idrico, elettrico) ed unici impianti interni.

Il locale commercial in questione sub 5, al pari dell'altro sub 2 non ha pertanto propria autonomia funzionale e reddituale, sia per l'ingresso comune per i due locali e sia per le condizioni impiantistiche. Per i motivi sopra esposti, non si procede pertanto a variazione catastale di aggiornamento, anche perchè in funzione delle irregolarità amministrative riscontrate, si dovrà provvedere alla riconfigurazione degli ambienti secondo l'originario censimento, a cura ed onere dell'aggiudicatario.

## **PRECISAZIONI**

## **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T**

---

Sono stati esaminati gli atti depositati nella Procedura Esecutiva ed accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c.

## **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA BOEZIO 14-16, PIANO T**

---

Sono stati esaminati gli atti depositati nella Procedura Esecutiva ed accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c.

L'immobile è affetto da irregolarità edilizie non sanabili, può essere trasferito in sede esecutiva, purchè sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita e a ragione di ciò, è stato valutato con il "Valore d'Uso".

## **PATTI**

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T**

---

Secondo il titolo esecutivo per cui si procede, in particolare la sentenza di condanna del Tribunale di Velletri 3087/2015 pubblicata il 31/12/2015 (RG n° 8085/2014), l'esecutata affittuaria, attraverso scrittura privata sottoscritta insieme all'allora comproprietaria, si era impegnata alla fine della locazione al ripristino dei luoghi, ovvero alla ricostruzione delle mura divisorio tra le unità commerciali di sua proprietà e quella affitta di proprietà terzi, ed al ripristino dei relativi servizi igienici.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA BOEZIO 14-16, PIANO T**

---

Secondo il titolo esecutivo per cui si procede, in particolare la sentenza di condanna del Tribunale di Velletri 3087/2015 pubblicata il 31/12/2015 (RG n° 8085/2014), l'esecutata affittuaria, attraverso scrittura privata sottoscritta insieme all'allora comproprietaria, si era impegnata alla fine della locazione al ripristino dei luoghi, ovvero alla ricostruzione delle mura divisorio tra le unità commerciali di sua proprietà e quella affitta di proprietà terzi, ed al ripristino dei relativi servizi igienici.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T**

---

Il locale commerciale oggetto, si trova in buono stato manutentivo.

All'interno sono accumulati alcuni arredi, manichini e scaffaliere della precedente attività di negozio di abbigliamento.

Sulle pareti perimetrali sono stati realizzati inoltre dei divisori murari ad altezza ridotta, per creare camerini di prova abiti per la clientela.

Al civico 51 di via Orazio la vetrina è fissa e non apribile e l'accesso avviene dall'ingresso del locale comunicante al civico 14 di via Boezio, corrispondente con l'immobile anch'esso pignorato e n°2 della procedura.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA BOEZIO 14-16, PIANO T**

---

Il locale commerciale oggetto, si trova in stato di conservazione molto buono.

All'interno sono accumulati alcuni arredi, manichini e scaffaliere della precedente attività di negozio di

abbigliamento.

Sulle pareti perimetrali sono stati realizzati inoltre dei divisori murari ad altezza ridotta, per creare camerini di prova abiti per la clientela.

Al civico 51 di via Orazio la vetrina è fissa e non apribile e l'accesso avviene dall'ingresso del locale comunicante al civico 14 di via Boezio, corrispondente con l'immobile anch'esso pignorato e n°2 della procedura.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T**

---

Da quanto visionato in occasione del sopralluogo di accesso, il locale commerciale in trattazione, bene n°1 ed identificato con il sub 2, è in diretta comunicazione con il locale commerciale bene n°2 catastalmente individuato con il sub 5.

Sul fondo del locale sub 2 infatti, non è presente il bagno riportato sulla planimetria di censimento e attraverso apertura delle pareti presenta la suddetta comunione con altro negozio oggetto anch'esso di procedura.

Lo stato di comunione riguarda anche le utenze idriche ed elettriche dei due locali, dotati di unico contatore per servizio (elettrico, idrico) ed unico quadro elettrico interno di comando, localizzato quest'ultimo su parete di perimetro che afferisce al bene n°1 e sub 2.

Il locale commerciale in oggetto, infine, verrà trasferito in asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio condominiale (art. 1117 C.C.).

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA BOEZIO 14-16, PIANO T**

---

Da quanto visionato in occasione del sopralluogo di accesso, il locale commerciale in trattazione, bene n°2 ed identificato con il sub 5, è in diretta comunicazione con il locale commerciale bene n°1, catastalmente individuato con il sub 2.

Sul lato est del locale in oggetto, risulta rimosso e quindi non presente il wc riportato nella planimetria catastale di censimento del locale confinante sub 2, di talchè attraverso tale mancanza di divisori di separazione, i due locali bene n°2 e bene n°1 sono direttamente comunicanti tra loro, con unico accesso da Via Boezio al civico 14, in quanto la vetrina presente al civico 51 di via Orazio è di tipo fisso.

Lo stato di comunione riguarda anche le utenze idriche ed elettriche dei due locali, dotati di unico contatore per servizio (elettrico, idrico) ed unico quadro elettrico interno di comando, localizzato quest'ultimo su parete di perimetro che afferisce al bene n°1 e sub 2.

Il locale commerciale in oggetto, infine, verrà trasferito in asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio condominiale (art. 1117 C.C.).

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

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T**

---

L'area di edificazione non presenta censi, livelli ed usi civici.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA BOEZIO 14-16, PIANO T**

---

L'area di edificazione non presenta censi, livelli ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T

---

#### CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Fondazioni: in cemento armato

Struttura portante: struttura dell'edificio in cemento armato, intelaiata in travi e pilastri, con pareti perimetrali murarie e solai latero-cementizi

Copertura fabbricato: piana, a terrazzo

Prospetti: in cortina a faccia-vista con partizioni ad intonaco e rivestimento in travertino all'esterno al piano negozi

#### CARATTERISTICHE DI FINITURA DELL'IMMOBILE

Pavimenti:pavimentazioni ceramiche del formato 30x30 cm e di colore marrone

Intonaci interni: a base di gesso e cemento, con finitura liscia

Tinteggiature interne: tinta lavabile di colore bianco

Infissi esterni: vetrina in alluminio di tipo fisso e non apribile, con serranda esterna in alluminio di tipo parzialmente oscurante

Impianto idrico sanitario: attualmente non è presente w.c.

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia, sfilabile, a 220 V, con quadro elettrico, dorsali e collegamenti comuni ad altro locale commerciale bene n°2

Illuminazione interna: lampade a sospensione da soffitto

Impianto termico: cdz split per caldo/freddo, con macchine esterne poste su via Boezio

Altri impianti: impianto di diffusione sonora e telecamere interne.

### BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA BOEZIO 14-16, PIANO T

---

#### CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Fondazioni: in cemento armato

Struttura portante: struttura dell'edificio in cemento armato, intelaiata in travi e pilastri, con pareti perimetrali murarie e solai latero-cementizi

Copertura fabbricato: piana, a terrazzo

Prospetti: in cortina a faccia-vista con partizioni ad intonaco e rivestimento in travertino al piano negozi

#### CARATTERISTICHE DI FINITURA DELL'IMMOBILE

Pavimenti: pavimentazioni ceramiche del formato 30x30 cm e di colore marrone nella parte commerciale, linoleum di colore nero nella parte attualmente usata a deposito e gres porcellanato nel bagno, di colore grigio

Rivestimenti: piastrelle ceramiche sulle pareti perimetrali del bagno, ad altezza 1,20 m da terra.

Intonaci interni: a base di gesso e cemento, con finitura liscia

Tinteggiature interne: tinta lavabile di colore bianco

Infissi esterni: n°2 vetrine in alluminio, di cui una per parte apribile di ingresso, con serrande esterne in alluminio di tipo oscuranti

Impianto idrico sanitario: del tipo sottotraccia e funzionante

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia, sfilabile, a 220 V, con quadro elettrico, dorsali e collegamenti comuni con altro locale commerciale bene n°1 e con quadro elettrico in quest'ultimo collocato

Illuminazione interna: lampade a sospensione da soffitto

Impianto termico: cdz split per caldo/freddocon macchine esterne poste su via Boezio

Altri impianti: impianto di diffusione sonora e telecamere interne

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T**

L'immobile risulta libero

Il locale commerciale in oggetto è attualmente libero, in comunicazione diretta con il locale commerciale bene n°2 della procedura, per rimozione di divisori e con unico ingresso da via Boezio 14.

In occasione del sopralluogo di accesso, lo stesso è stato preso in custodia cudiziarria dal professionista nominato nella procedura.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA BOEZIO 14-16, PIANO T**

L'immobile risulta libero

Il locale commerciale in oggetto è attualmente libero, in comunicazione diretta con il locale commerciale bene n°1 della procedura, per rimozione di divisori e con unico ingresso da via Boezio 14.

In occasione del sopralluogo di accesso, lo stesso è stato preso in custodia cudiziarria dal professionista nominato nella procedura.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/2001 al 25/02/2006	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Marco Sepe	15/10/2001	1687	765
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	23/01/2001	2365	1659
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/02/2006 al 21/03/2023	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Paolo Coppi	24/02/2006	119370	11749
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	25/02/2006	10575	3819
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA BOEZIO 14-16, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/2001 al 25/02/2006	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Marco Sepe	15/10/2001	1687	765
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	23/01/2001	2365	1659
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/02/2006 al 21/03/2023	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Paolo Coppi	24/02/2006	119370	17749
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	25/02/2006	10575	3819
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 28/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 23/01/2001  
Reg. gen. 2366 - Reg. part. 463  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: notaio Marco Sepe  
Data: 15/01/2001  
N° repertorio: 1688  
N° raccolta: 766
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 25/02/2006  
Reg. gen. 10576 - Reg. part. 3176  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: notaio Paolo Coppi  
Data: 24/02/2006  
N° repertorio: 119371  
N° raccolta: 17750
- **ipoteca volontaria** derivante da scrittura privata autenticata  
Iscritto a Roma 2 il 20/04/2006  
Reg. gen. 24712 - Reg. part. 7106  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio Paolo Coppi  
Data: 23/03/2006  
N° repertorio: 119502  
N° raccolta: 17842
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali  
Iscritto a Roma 2 il 17/03/2009  
Reg. gen. 15801 - Reg. part. 4512  
Quota: 1/1  
Importo: € 155.844,70

- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio Carlo Maria Canali  
Data: 11/03/2009  
N° repertorio: 23915  
N° raccolta: 11782
- **iscrizione di ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 26/05/2022  
Reg. gen. 29303 - Reg. part. 5007  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892
  - **iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 14/06/2022  
Reg. gen. 33455 - Reg. part. 5769  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892
  - **iscrizione di ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2022  
Reg. gen. 60492 - Reg. part. 10724  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 21/03/2023  
Reg. gen. 15739 - Reg. part. 10530  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 28/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 23/01/2001  
Reg. gen. 2366 - Reg. part. 463  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: notaio Marco Sepe  
Data: 15/01/2001  
N° repertorio: 1688  
N° raccolta: 766
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 25/02/2006  
Reg. gen. 10576 - Reg. part. 3176  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: notaio Paolo Coppi  
Data: 24/02/2006  
N° repertorio: 119371  
N° raccolta: 17750
- **ipoteca volontaria** derivante da scrittura privata autenticata  
Iscritto a Roma 2 il 20/04/2006  
Reg. gen. 24712 - Reg. part. 7106  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio Paolo Coppi  
Data: 23/03/2006  
N° repertorio: 119502  
N° raccolta: 17842
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali  
Iscritto a Roma 2 il 17/03/2009  
Reg. gen. 15801 - Reg. part. 4512  
Quota: 1/1  
Importo: € 155.844,70  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio Carlo Maria Canali  
Data: 11/03/2009  
N° repertorio: 23915  
N° raccolta: 11782

- **iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 26/05/2022  
Reg. gen. 29303 - Reg. part. 5007  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 14/06/2022  
Reg. gen. 33455 - Reg. part. 5769  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892
- **iscrizione di ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2022  
Reg. gen. 60492 - Reg. part. 10724  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 21/03/2023  
Reg. gen. 15739 - Reg. part. 10530  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T**

---

L'area di insediamento dove sorge l'immobile si trova nel centro della città, come da zonizzazione del PRG del Comune di Pomezia, approvato con D.G.R. n°4246 del 20/11/1974.

Nello specifico la zona rientra nel Piano Particolareggiato "Pomezia Centro": zona D di espansione residenziale.

Tale strumento attuativo è stato approvato con D.C.C. N°85 del 25/10/1995, con Norme Tecniche di Attuazione ufficialmente deliberate con D.C.C. N°13 del 10/02/2009, a seguito di precedente presa d'atto del 23/10/2007.

L'area di insediamento è classificata come zona sismica 2b e su di essa non insistono vincoli storici, ambientali ed archeologici.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA BOEZIO 14-16, PIANO T**

---

L'area di insediamento dove sorge l'immobile si trova nel centro della città, come da zonizzazione del PRG del Comune di Pomezia, approvato con D.G.R. n°4246 del 20/11/1974.

Nello specifico la zona rientra nel Piano Particolareggiato "Pomezia Centro": zona D di espansione residenziale.

Tale strumento attuativo è stato approvato con D.C.C. N°85 del 25/10/1995, con Norme Tecniche di Attuazione ufficialmente deliberate con D.C.C. N°13 del 10/02/2009, a seguito di precedente presa d'atto del 23/10/2007.

L'area di insediamento è classificata come zona sismica 2b e su di essa non insistono vincoli storici, ambientali ed archeologici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T**

---

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

Il fabbricato di cui è parte il locale commerciale pignorato, è stato edificato in forza di Licenza Edilizia N.7/68 del 16/04/1968 e successiva Licenza in variante N.7/68 del 13/09/1968.

Il progetto prevedeva un edificio multipiano con destinazione commerciale al piano terra, residenziale ai piani superiori ed autorimessa al piano seminterrato.

I lavori del fabbricato sono stati terminati il 30/12/1969 ed all'esito della relativa istruttoria, il Comune di Pomezia ha rilasciato in data 21/05/1971 l'Autorizzazione di Abitabilità per l'intero stabile.

Successivamente al censimento delle unità immobiliare ed all'ottenimento della citata Abitabilità, con verbale di constatazione del 17/03/1972, il Comune di Pomezia ha accertato, in difformità dal progetto assentito, l'avvenuta chiusura dello spazio porticato del fabbricato al piano terra dei negozi, nonché l'ampliamento del piano garage, il tutto con maggiore superficie e cubatura realizzata.

Rilevato subito dopo dall'Amministrazione Comunale, che il volume costruito in eccedenza non era demolibile e che pertanto non era possibile ottemperare alla diffida di ripristino poco prima emessa (diffida N. 988 del 22/03/1972), la stessa Amministrazione ha irrogato una sanzione amministrativa ai soggetti titolari della licenza, ai sensi dell'art. 13 L.765/67, quantificata sull'incremento di valore venale del fabbricato, valutato ai fini fiscali.

Nell'accesso agli atti espletato, nè il sottoscritto e nè l'archivio comunale ha trovato riscontro dell'avvenuto pagamento della suddetta sanzione, nè sono state intracciate domande di condono edilizio presentate dagli aventi causa, ai sensi delle L. 47/85 - L.724/94 e L.326/2003.

In seguito, relativamente al locale commerciale in oggetto, è stata presentata dall'esecutata al Comune di Pomezia la DIA prot. 37821 del 03/05/2011 per manutenzione straordinaria, consistente nella realizzazione di tramezzature interne tra i locali sub 2 e sub 5, nonchè di altro locale sub 1 di proprietà terzi.

L'Ufficio tecnico comunale in proposito, dal raffronto con il titolo di legittimità, ha sospeso l'iter per difformità delle dichiarazioni rese.

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

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

### **DIFFORMITA EDILIZIE**

Come visionato in sede di accesso all'immobile, si è constatato che il locale commerciale in esame di via Orazio 51, è attualmente messo in comunicazione diretta con altro locale commerciale pignorato nella stessa procedura e bene n°2.

Il locale in parola infatti, non presenta il w.c. riportato nella planimetria di censimento e proprio da tali divisori mancanti, si origina la comunione tra le due unità immobiliari.

Tali locali hanno inoltre un unico accesso al civico 14 di via Boezio, in quanto il locale in questione ha una vetrina di tipo fisso al civico 51 di via Orazio ed anche le utenze e gli impianti sono in comunione.

Da quanto descritto sui titoli di legittimità, si evidenzia che il locale in questione non è collocato nella parte del piano negozi ampliata abusivamente, così come accertato dal Comune nel 1972, sebbene la delimitazione del locale non è di immediata percezione nel progetto, a causa del posizionamento su via Orazio dell'androne condominiale.

A parere dello scrivente e come da colloqui con l'Ufficio Tecnico Comunale pertanto, laddove la cubatura originaria sia di progetto, previo ripristino alla situazione catastale, che per anno di censimento si presume sia quella di accertamento, ai fini della regolarizzazione edilizia è esperibile l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, salvo benessere dell'Amministrazione sulla scorta di migliori approfondimenti.

Si stima per le suddette operazioni di ripristino e regolarizzazione, con conseguente Segnalazione Certificata di Agibilità, un costo complessivo di € 14.500,00, a cura ed onere dell'aggiudicatario, come da prospetto che segue:

-Costi ripristino per divisori, bagno, vetrina, sez. impianti	€ 7.000,00
-Spese tecniche per accertamento di conformità	€ 2.500,00
-Diritti comunali, contrib. costo di costr.	€ 3.000,00
-SCA Agibilità art 24 e 25	€ 2.000,00
Totale	€ 14.500,00

### **DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' IMPIANTI ED APE**

In fase di sopralluogo, non sono state esibite le dichiarazioni di conformità per gli attuali impianti

comuni dei locali. Ciò non riveste importanza, in quanto con la necessaria risuddivisione dei due distinti beni, gli impianti dovranno essere separati, quindi modificati e soggetti a nuova emissione delle relative dichiarazioni.

L'immobile è sprovvisto infine di Attestato di Prestazione Energetica, anch'esso non esibito, e qualora fosse presente dovrebbe tenere conto della reale situazione di fatto di comunione dei locali, difforme da quella catastale.

## **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA BOEZIO 14-16, PIANO T**

---

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

Il fabbricato di cui è parte il locale commerciale pignorato, è stato edificato in forza di Licenza Edilizia N.7/68 del 16/04/1968 e successiva Licenza in variante N.7/68 del 13/09/1968.

Il progetto prevedeva un edificio multipiano con destinazione commerciale al piano terra, residenziale ai piani superiori ed autorimessa al piano seminterrato.

I lavori del fabbricato sono stati terminati il 30/12/1969 ed all'esito della relativa istruttoria, il Comune di Pomezia ha rilasciato in data 21/05/1971 l'Autorizzazione di Abitabilità per l'intero stabile.

Successivamente al censimento delle unità immobiliare ed all'ottenimento della citata Abitabilità, con verbale di constatazione del 17/03/1972, il Comune di Pomezia ha accertato, in difformità dal progetto assentito, l'avvenuta chiusura dello spazio porticato del fabbricato al piano terra dei negozi, nonché l'ampliamento del piano garage, il tutto con maggiore superficie e cubatura realizzata.

Rilevato subito dopo dall'Amministrazione Comunale, che il volume costruito in eccedenza non era demolibile e che pertanto non era possibile ottemperare alla diffida di ripristino poco prima emessa (diffida N. 988 del 22/03/1972), la stessa Amministrazione ha irrogato una sanzione amministrativa ai soggetti titolari della licenza, ai sensi dell'art. 13 L.765/67, quantificata sull'incremento di valore venale del fabbricato, valutato ai fini fiscali.

Nell'accesso agli atti espletato, nè il sottoscritto e nè l'archivio comunale ha trovato riscontro dell'avvenuto pagamento della suddetta sanzione, nè sono state rintracciate domande di condono edilizio presentate dagli aventi causa, ai sensi delle L. 47/85 - L.724/94 e L.326/2003.

In seguito per il locale commerciale in oggetto, è stata presentata dall'esecutata al Comune di Pomezia la DIA prot. 37821 del 03/05/2011 per manutenzione straordinaria, consistente nella realizzazione di tramezzature interne tra i locali sub 2 e sub 5, nonché di altro locale sub 1 di proprietà terzi.

L'Ufficio tecnico comunale in proposito, dal raffronto con il titolo di legittimità, ha sospeso l'iter per difformità delle dichiarazioni rese.

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

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

### **DIFFORMITA EDILIZIE**

Come visionato in sede di accesso all'immobile, il locale commerciale in questione di via Boezio 14-16 è in diretta comunicazione con altro locale commerciale pignorato nella stessa procedura, sub 2 e bene n°1 di via Orazio 51.

Il locale commerciale è quindi ora fuso all'altro, a costituire unico negozio, accessibile dal civico 14 di via Boezio con impianti ed utenze comuni (idrica ed elettrica).

Da quanto accertato dal Comune di Pomezia con verbale del 17/03/1972, lo spazio porticato previsto al piano negozi della costruzione è stato abusivamente tamponato, con incremento volumetria verso la rampa dell'autorimessa, includendo buona parte della cubatura del locale in trattazione.

Atteso che con presa d'atto, l'Amministrazione ha acclarato con sanzione l'impossibilità della demolizione della volumetria ampliata per motivi statici, l'immobile va pertanto considerato al pari di un immobile fiscalizzato, ovvero può essere mantenuto ma rimane privo di legittimità edilizia.

Sul locale commerciale, come peraltro chiarito con l'ufficio tecnico comunale, è consentita la sola manutenzione ordinaria e non sono autorizzabili pratiche edilizie, in quanto non sussiste lo stato di legittimità edilizia dell'ante operam, con tutte le limitazioni eventualmente d'uso connesse.

Il caso in esame inoltre, non rientra nelle previsioni dell'art. 40 c.6 della L. 47/85, come ritrasposto nell'art 46 c.5 del DPR 380/2001, poichè le ragioni di credito accertate non sono antecedenti alle leggi dei condoni.

Sono in ogni caso da prevedersi dei ripristini a cura ed onere dell'aggiudicatario, per separazione funzionale impianti e per adeguamento allo stato catastale originario, che per anno di censimento si presume essere quello corrispondente all'accertamento del 1972.

Oltre ai costi già stimati nel bene n°1, in comunione con il presente locale, se ne prevedono altri per il locale in questione, per ulteriori € 7.000,00.

#### DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' IMPIANTI ED APE

In fase di sopralluogo, non sono state esibite le dichiarazioni di conformità per gli attuali impianti comuni dei locali. Ciò non riveste importanza, in quanto con la necessaria risuddivisione dei due distinti beni, gli impianti dovranno essere separati, quindi modificati e soggetti a nuova emissione delle relative dichiarazioni.

L'immobile è sprovvisto infine di Attestato di Prestazione Energetica, anch'esso non esibito, e qualora fosse presente dovrebbe tenere conto della reale situazione di fatto di comunione dei locali, difforme da quella catastale.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

##### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

##### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 215,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 109,58

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il negozio pignorato (sub 2) appartiene a condominio costituito e pertanto è soggetto al relativo regolamento ed al pagamento di spese condominiali.

Nella presente situazione di condominio, il sub 2 ed il sub 5 risultano assommati tra loro in unica posizione condominiale di cui all'interno 49 bis, per complessivi 43,71 millesimi ed un costo annuale di gestione ordinaria di € 215,00.

Come è risultato da verifiche contabili dello studio di amministrazione del condominio, l'esecutata è

debitrice per spese di gestione condominiale ordinaria del presente anno 2023 di € 143,56 e di € 215,27 per gli esercizi annuali precedenti.

Esiste inoltre una delibera condominiale già approvata per la costituzione di un fondo per lavori di adeguamento delle autorimesse al Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), valevole però solo per gli immobili al piano seminterrato.

A seguito di ripristini funzionali dei locali, andranno pertanto create due distinte posizioni condominiali con separati costi di gestione.

## **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA BOEZIO 14-16, PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 215,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 109,58

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il negozio pignorato (sub 2) appartiene a condominio costituito e pertanto è soggetto al relativo regolamento ed al pagamento di spese condominiali.

Nella presente situazione di condominio, il sub 2 ed il sub 5 risultano assommati tra loro in unica posizione condominiale di cui all'interno 49 bis, per complessivi 43,71 millesimi ed un costo annuale di gestione ordinaria di € 215,00.

Come è risultato da verifiche contabili dello studio di amministrazione del condominio, l'esecutata è debitrice per spese di gestione condominiale ordinaria del presente anno 2023 di € 143,56 e di € 215,27 per gli esercizi annuali precedenti.

Esiste inoltre una delibera condominiale già approvata per la costituzione di un fondo per lavori di adeguamento delle autorimesse al Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), valevole però solo per gli immobili al piano seminterrato.

A seguito di ripristini funzionali dei locali, andranno pertanto create due distinte posizioni condominiali con separati costi di gestione.

## **LOTTO 2**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Orazio 57/A, piano S1

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

La relazione preliminare del professionista incaricato attesta che la documentazione nel fascicolo della procedura è completa e corretta.

In particolare, dall'esame del fascicolo risulta che:

- il precetto e il pignoramento sono stati regolarmente notificati nei termini di legge

- l'iscrizione a ruolo della procedura è tempestiva, l'istanza di vendita, in relazione al pignoramento, è stata

depositata nei termini previsti ed è stata altresì depositata la nota di trascrizione

- la documentazione c.2 art.567 c.p.c. è stata depositata ed altresì integrata nei termini di legge

- sono stati notificati gli avvisi ai creditori iscritti ai sensi dell'art.498 c.p.c.

- non vi sono altri comproprietari ai quali notificare avvisi secondo art. 599 c.p.c.

Ed inoltre:

- vi è certezza del diritto di proprietà in capo all'esecutata

- sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio agli effetti dell'art. 2650 C.C. e le iscrizioni sono regolari

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata è diventata proprietaria dell'immobile in oggetto, per il diritto 1/1, in forza di atto di compravendita del 24/02/2006 a rogito del Notaio Paolo Coppi e di cui al rep. 119370 e racc. 17749, atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 il 24/02/2006 al n°3800 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 25/02/2006, ai nri RG 10575 RP 5819.

Con l'atto citato, l'esecutata, in stato civile libero, acquistava i 2/3 di proprietà dell'immobile da altro comproprietario, per il totale della quota di 1/1.

Il titolo di proprietà ultraventennale è invece l'atto di compravendita del 15/01/2001 - rep. 1687 racc. 765 - a rogito del notaio Marco Sepe, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il 30/01/2001 al n.691 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 23/01/2001, ai nri RG 2365 RP 1659.

Con questo titolo originario, l'esecutata era divenuta proprietaria degli iniziali diritti di 1/3 sul bene.

## CONFINI

---

Il posto auto al piano seminterrato, oggetto di procedura ed identificato con il numero 1 (sub 508), confina: a nord con area condominiale di manovra, ad ovest e sud est con terrapieno ed infine ad est con altro posto auto sub 509 (bene n°4 e LOTTO N.3).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	15,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,40 m	seminterrato
<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>	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie convenzionale è effettuato nel rispetto del D.P.R. 138/1998 del 23 Marzo 1998, il quale detta le istruzioni per la valutazione della consistenza immobiliare per gli immobili urbani (O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

La superficie convenzionale complessiva è quindi somma della superficie coperta, considerata al 100% dei tramezzi interni e dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm e al 50% se in comunione fino ad un massimo di 25, cm nonchè della superficie delle pertinenze ragguagliate.

Si avrà pertanto:

Sup. conv. totale = SC + SP x coeff.

dove SC= superficie coperta lorda del posto auto

SP= superficie pertinenze ragguagliate (depositi, soppalchi, ecc...)

Nel caso di specie, la superficie convenzionale coincide con la superficie coperta (Sup. Conv = SC), in quanto si tratta di solo posto auto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>04/05/1992</b> al <b>06/07/2000</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 11, Part. 757, Sub. 20 Categoria C6 Cl.2, Cons. 534 Rendita € 1.461,57 Piano S1
Dal <b>06/07/2000</b> al <b>04/01/2001</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 11, Part. 757, Sub. 506 Categoria C6 Cl.2, Cons. 481 Rendita € 1.316,45 Piano S1
Dal <b>04/01/2001</b> al <b>15/01/2001</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 11, Part. 757, Sub. 507 Categoria C6 Cl.2, Cons. 533 Rendita € 1.458,94 Piano S1
Dal <b>15/01/2001</b> al <b>22/02/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 11, Part. 757, Sub. 508 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 35,98 Piano S1
Dal <b>22/02/2002</b> al <b>24/06/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 11, Part. 757, Sub. 508 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13

		Rendita € 35,58 Piano S1
Dal 24/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 757, Sub. 508 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 35,58 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 24/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 757, Sub. 508 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 35,58 Piano S1

L'immobile è correttamente intestato in catasto all'esecutata, per il rispettivo diritto di proprietà di 1/1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	757	508		C6	2	13 mq		35,58 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

I dati catastali attuali identificano inequivocabilmente l'immobile posto auto pignorato e sono i medesimi riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Anche i dati di toponomastica con via e civico sono corretti. L'accesso avviene da Via Orazio al civico 57/A da accesso comune dell'autorimessa.

Vi è conformità tra la planimetria in atti catastali e lo stato di fatto.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti depositati nella Procedura Esecutiva ed accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c.

## PATTI

Nulla da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si trova in condizioni manutentive ordinarie.  
Il livello delle finiture è ordinario per la destinazione d'uso del bene.

## PARTI COMUNI

---

Il posto auto oggetto di procedura, verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C.  
Oltre a quanto espressamente comune per legge e da regolamento di condominio, l'autorimessa presenta comuni aree di manovra interne, l'impianto elettrico al piano e la porta telecomandata di accesso e quella di uscita.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area di edificazione non presenta censi, livelli ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Pavimentazione: in battuto di cemento

Pareti di perimetro: intonacate sul lato interno, in stato di fatiscenza

Soffitto: in cemento a vista, con intradoso di solaio prefabbricato per autorimesse o piani piloti

Porta di accesso: in alluminio scorrevole, azionata con telecomando, si all'ingresso al civico 57/A di via Orazio che per l'uscita in via Boezio.

Impianto presenti: impianto elettrico comune dell'autorimessa, in canalina e con plafoniere a soffitto

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale, il posto auto al piano seminterrato, identificato catastalmente con il sub 509, è libero e non occupato da mezzi.

Stante la situazione del bene riportata, ha seguito del sopralluogo di accesso il custode giudiziario nominato nella procedura ha preso in custodia il bene.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/2001 al 25/02/2006	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco Sepe	15/10/2001	1687	765
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	23/01/2001	2365	1659
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/02/2006 al 21/03/2023	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Paolo Coppi	24/02/2006	119370	17749
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	25/02/2006	10575	3819
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 28/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 23/01/2001  
Reg. gen. 2366 - Reg. part. 463  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: notaio Marco Sepe  
Data: 15/01/2001  
N° repertorio: 1688  
N° raccolta: 766
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 25/02/2006  
Reg. gen. 10576 - Reg. part. 3176  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00

- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: notaio Paolo Coppi  
Data: 24/02/2006  
N° repertorio: 119371  
N° raccolta: 17750
- **ipoteca volontaria** derivante da scrittura privata autenticata  
Iscritto a Roma 2 il 20/04/2006  
Reg. gen. 24712 - Reg. part. 7106  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio Paolo Coppi  
Data: 23/03/2006  
N° repertorio: 119502  
N° raccolta: 17842
  - **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali  
Iscritto a Roma 2 il 17/03/2009  
Reg. gen. 15801 - Reg. part. 4512  
Quota: 1/1  
Importo: € 155.844,70  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio Carlo Maria Canali  
Data: 11/03/2009  
N° repertorio: 23915  
N° raccolta: 11782
  - **iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 26/05/2022  
Reg. gen. 29303 - Reg. part. 5007  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892
  - **iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 14/06/2022  
Reg. gen. 33455 - Reg. part. 5769  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.000,00

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 22/10/2021

N° repertorio: 4892

- **iscrizione di ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2022  
Reg. gen. 60492 - Reg. part. 10724  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 21/03/2023  
Reg. gen. 15739 - Reg. part. 10530  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area di insediamento dove sorge l'immobile si trova nel centro della città, come da zonizzazione del PRG del Comune di Pomezia, approvato con D.G.R. n°4246 del 20/11/1974.

Nello specifico la zona rientra nel Piano Particolareggiato "Pomezia Centro": zona D di espansione residenziale.

Tale strumento attuativo è stato approvato con D.C.C. N°85 del 25/10/1995, con Norme Tecniche di Attuazione ufficialmente deliberate con D.C.C. N°13 del 10/02/2009, a seguito di precedente presa d'atto del 23/10/2007.

L'area di insediamento è classificata come zona sismica 2b e su di essa non insistono vincoli storici, ambientali ed archeologici.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Il fabbricato di cui è parte il posto auto pignorato al piano seminterrato, è stato edificato in forza di Licenza Edilizia N.7/68 del 16/04/1968 e successiva Licenza in variante N.7/68 del 13/09/1968.

Il progetto prevedeva un edificio multipiano, con destinazione commerciale al piano terra, residenziale ai piani superiori e posti auto al piano seminterrato.

I lavori del fabbricato hanno avuto termine il 30/12/1969 ed il Comune di Pomezia, all'esito dell'istruttoria, ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità per l'intero stabile, in data 21/05/1971.

Successivamente, con verbale di constatazione del 17/03/1972, in occasione di sopralluogo alla costruzione, il personale comunale ha accertato l'avvenuta chiusura dello spazio porticato del fabbricato al piano terra, nonché l'ampliamento del piano garage, rispetto al progetto precedentemente assentito, il tutto con realizzazione di ulteriore superficie e cubatura.

Preso atto dall'Amministrazione Comunale, che il volume costruito in eccedenza non era demolibile per motivi statici e che pertanto non si poteva ottemperare alla diffida per ripristino N. 988 del 22/03/1972, il Comune di Pomezia ha irrogato una sanzione amministrativa ai soggetti titolari della licenza, ai sensi dell'art. 13 L.765/67, quantificata sull'incremento di valore venale ai fini fiscali del fabbricato.

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

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

### **DIFFORMITA EDILIZIE**

La cubatura dell'autorimessa al piano seminterrato, in corrispondenza della zona in cui è localizzato il posto auto di interesse, è stata ampliata rispetto al progetto associato al titolo di legittimità, ovvero alla Licenza Edilizia N.07/1968 del 13.09.1968.

Tanto risulta dal verbale di accertamento del Comune di Pomezia del del 17/03/1972, successivo al rilascio dell'abitabilità e dal confronto tra il progetto assentito e quanto realizzato.

Trattandosi nel caso di specie di volume interrato, che non incrementa il calcolo della cubatura, è possibile la regolarizzazione dell'abuso attraverso Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, previa doppia conformità, come peraltro indicato anche dell'Ufficio Edilizia del Comune di Pomezia.

Le spese stimate per la pratica edilizia di cui all'art. 36, con pagamento di costo di costruzione, sanzioni e spese tecniche, ammontano a circa € 2.600,00 da detrarre dal valore di stima, ad onere e cura dell'aggiudicatario.

### **DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' IMPIANTI**

L'immobile di interesse, è parte di un fabbricato realizzato in periodo precedente all'introduzione dell'obbligo delle dichiarazioni di conformità degli impianti. Oltre all'impianto elettrico presente a alle porte di accesso ed uscita telecomandate, sono stati implementati estintori per l'antincendio, ma l'intera autorimessa deve subire lavori di adeguamento al Certificato di Prevenzione Incendi così come rappresentato anche dall'Amministratore di condominio.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non necessario per la destinazione d'uso dell'immonbile.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 72,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 138,52

Importo spese straordinarie già deliberate: € 611,38

Il posto auto pignorato (sub 508) appartiene a condominio costituito e pertanto è soggetto al relativo regolamento ed al pagamento di spese condominiali.

La quota millesimale afferente al posto n°1 (sub 508) è di 5,24 millesimi ed il costo medio di gestione annuo è di circa € 72,00.

Come è risultato da verifiche effettuate presso l'amministrazione di condominio, l'esecutata è debitrice per spese di gestione condominiale ordinaria, di € 48,20 per il presente anno 2023 e di € 90,32 per gli esercizi annuali precedenti.

Sussiste inoltre una delibera condominiale già approvata, che vincola i condomini alla costituzione di un fondo per lavori di adeguamento dell'autorimessa al Certificato di Prevenzione Incendi (CPI). In ragione di tale delibera, vi è per il posto auto in questione un ulteriore debito scaduto e non pagato di € 611,38.

---

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Orazio 57/A, piano T

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La relazione preliminare del professionista incaricato attesta che la documentazione nel fascicolo della procedura è completa e corretta.

In particolare, dall'esame del fascicolo risulta che:

- il precetto e il pignoramento sono stati regolarmente notificati nei termini di legge
- l'iscrizione a ruolo della procedura è tempestiva, l'istanza di vendita, in relazione al pignoramento, è stata depositata nei termini previsti ed è stata altresì depositata la nota di trascrizione
- la documentazione c.2 art.567 c.p.c. è stata depositata ed altresì integrata nei termini di legge
- sono stati notificati gli avvisi ai creditori iscritti ai sensi dell'art.498 c.p.c.
- non vi sono altri comproprietari ai quali notificare avvisi secondo art. 599 c.p.c.

Ed inoltre:

- vi è certezza del diritto di proprietà in capo all'esecutata
- sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio agli effetti dell'art. 2650 C.C. e le iscrizioni sono regolari

---

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata è diventata proprietaria dell'immobile in oggetto, per il diritto 1/1, in forza di atto di compravendita del 24/02/2006 a rogito del Notaio Paolo Coppi e di cui al rep. 119370 e racc. 17749, atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 il 24/02/2006 al n°3800 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 25/02/2006, ai nri RG 10575 RP 5819.

Con l'atto citato, l'esecutata, in stato civile libero, acquistava i 2/3 di proprietà dell'immobile da altro comproprietario, per il totale della quota di 1/1.

Il titolo di proprietà ultraventennale è invece l'atto di compravendita del 15/01/2001 - rep. 1687 racc. 765 - a rogito del notaio Marco Sepe, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il 30/01/2001 al n.691 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 23/01/2001, ai nri RG 2365 RP 1659.

Con questo titolo originario, l'esecutata era divenuta proprietaria degli iniziali diritti di 1/3 sul bene.

## CONFINI

Il posto auto al piano seminterrato, oggetto di procedura ed identificato con il numero 2, confina: a nord con aree condominiali di manovra, a sud est con terrapieno, ad est con posto auto 3 (sub 504) ed infine ad ovest con posto auto sub 508 (bene n°3 e LOTTO N.2).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	15,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,40 m	seminterrato
<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>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie convenzionale è effettuato nel rispetto del D.P.R. 138/1998 del 23 Marzo 1998, il quale detta le istruzioni per la valutazione della consistenza immobiliare per gli immobili urbani (O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

La superficie convenzionale complessiva è quindi somma della superficie coperta, considerata al 100% dei tramezzi interni

e dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm e al 50% se in comunione fino ad un massimo di 25, cm nonché della superficie delle pertinenze ragguagliate.

Si avrà pertanto:

Sup. conv. totale = SC + SP x coeff.

dove SC= superficie coperta lorda del posto auto

SP= superficie pertinenze ragguagliate (depositi, soppalchi, ecc...)

Nel caso di specie, la superficie convenzionale coincide con la superficie coperta (Sup. Conv = SC), in quanto si tratta di solo posto auto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1992 al 06/07/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 757, Sub. 20 Categoria C6 Cl.2, Cons. 534 Rendita € 1.461,68 Piano S1
Dal 06/07/2000 al 04/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 757, Sub. 506 Categoria C6 Cl.2, Cons. 481 Rendita € 1.316,60 Piano S1
Dal 04/01/2001 al 15/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 757, Sub. 507 Categoria C6, Cons. 533 Rendita € 1.458,94 Piano S1
Dal 15/01/2001 al 22/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 757, Sub. 509 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 35,58 Piano S1
Dal 22/02/2002 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 757, Sub. 509 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 35,58 Piano S1
Dal 24/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 757, Sub. 509 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 35,59 Piano T
Dal 09/11/2015 al 24/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 757, Sub. 509 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 35,58 Piano S1

L'immobile è correttamente intestato in catasto all'esecutata, per il rispettivo diritto di proprietà di 1/1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	757	509		C6	2	13		35,58 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

I dati catastali attuali identificano inequivocabilmente l'immobile posto auto pignorato e sono i medesimi riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Anche i dati di toponomastica con via e civico sono corretti. L'accesso avviene da Via Orazio al civico 57/A da accesso comune dell'autorimessa.

Vi è conformità tra la planimetria in atti catastali e lo stato di fatto.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti depositati nella Procedura Esecutiva ed accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c.

### **PATTI**

---

Nulla da segnalare.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Il posto auto si trova in condizioni manutentive ordinarie.

Il livello delle finiture è ordinario per la destinazione d'uso del bene.

### **PARTI COMUNI**

---

Il posto auto oggetto di procedura, verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C.

Oltre a quanto espressamente comune per legge e da regolamento di condominio, l'autorimessa presenta comuni aree di manovra interne, l'impianto elettrico al piano e la porta telecomandata di accesso e quella di uscita.

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

---

L'area di edificazione non presenta censi, livelli ed usi civici.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

Pavimentazione: in battuto di cemento

Pareti di perimetro: intonacate sul lato interno, in stato di fatiscenza

Soffitto: in cemento a vista, con intradoso di solaio prefabbricato per autorimesse o piani piloty

Porta di accesso: in alluminio scorrevole, azionata con telecomando, si all'ingresso al civico 57/A di via Orazio che per l'uscita in via Boezio.

Impianto presenti: impianto elettrico comune dell'autorimessa, in canalina e con plafoniere a soffitto

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale, il posto auto al piano seminterrato, identificato catastalmente con il sub 509, è libero e non occupato da mezzi.

Stante la situazione del bene riportata, ha seguito del sopralluogo di accesso il custode giudiziario nominato nella procedura ha preso in custodia il bene.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/2001 al 25/02/2023	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco Sepe	15/10/2001	1687	765
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	25/02/2006	10575	3819
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 25/02/2006 al 21/03/2023	**** Omissis ****	atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Paolo Coppi	24/02/2006			119370	17749
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	25/02/2006			10575	3819
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 28/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
 Iscritto a Roma 2 il 23/01/2001  
 Reg. gen. 2366 - Reg. part. 463  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 400.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 200.000,00  
 Rogante: notaio Marco Sepe  
 Data: 15/01/2001  
 N° repertorio: 1688  
 N° raccolta: 766
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
 Iscritto a Roma 2 il 25/02/2006  
 Reg. gen. 10576 - Reg. part. 3176  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 700.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 350.000,00  
 Rogante: notaio Paolo Coppi  
 Data: 24/02/2006  
 N° repertorio: 119371  
 N° raccolta: 17750
- **ipoteca volontaria** derivante da scrittura privata autenticata  
 Iscritto a Roma 2 il 20/04/2006  
 Reg. gen. 24712 - Reg. part. 7106  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 45.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: notaio Paolo Coppi  
 Data: 23/03/2006  
 N° repertorio: 119502  
 N° raccolta: 17842
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali  
 Iscritto a Roma 2 il 12/03/2009

Reg. gen. 15801 - Reg. part. 4512

Quota: 1/1

Importo: € 155.844,70

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: notaio Carlo Maria Canali

Data: 11/03/2009

N° repertorio: 23915

N° raccolta: 11782

- **iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 26/05/2022  
Reg. gen. 29303 - Reg. part. 5007  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 14/06/2022  
Reg. gen. 33455 - Reg. part. 5769  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892
- **rettifica iscrizione di ipoteca** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2022  
Reg. gen. 60492 - Reg. part. 10724  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 21/03/2023  
Reg. gen. 15739 - Reg. part. 10530  
Quota: 1/1

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area di insediamento dove sorge l'immobile si trova nel centro della città, come da zonizzazione del PRG del Comune di Pomezia, approvato con D.G.R. n°4246 del 20/11/1974.

Nello specifico la zona rientra nel Piano Particolareggiato "Pomezia Centro": zona D di espansione residenziale.

Tale strumento attuativo è stato approvato con D.C.C. N°85 del 25/10/1995, con Norme Tecniche di Attuazione ufficialmente deliberate con D.C.C. N°13 del 10/02/2009, a seguito di precedente presa d'atto del 23/10/2007.

L'area di insediamento è classificata come zona sismica 2b e su di essa non insistono vincoli storici, ambientali ed archeologici.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Il fabbricato di cui è parte il posto auto pignorato al piano seminterrato, è stato edificato in forza di Licenza Edilizia N.7/68 del 16/04/1968 e successiva Licenza in variante N.7/68 del 13/09/1968.

Il progetto prevedeva un edificio multipiano, con destinazione commerciale al piano terra, residenziale ai piani superiori e posti auto al piano seminterrato.

I lavori del fabbricato hanno avuto termine il 30/12/1969 ed il Comune di Pomezia, all'esito dell'istruttoria, ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità per l'intero stabile, in data 21/05/1971.

Successivamente, con verbale di constatazione del 17/03/1972, in occasione di sopralluogo alla costruzione, il personale comunale ha accertato l'avvenuta chiusura dello spazio porticato del fabbricato al piano terra, nonché l'ampliamento del piano garage, rispetto al progetto precedentemente assentito, il tutto con realizzazione di ulteriore superficie e cubatura.

Preso atto dall'Amministrazione Comunale, che il volume costruito in eccedenza non era demolibile per motivi statici e che pertanto non si poteva ottemperare alla diffida per ripristino N. 988 del 22/03/1972, il Comune di Pomezia ha irrogato una sanzione amministrativa ai soggetti titolari della licenza, ai sensi dell'art. 13 L.765/67, quantificata sull'incremento di valore venale ai fini fiscali del fabbricato.

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

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

### **DIFFORMITÀ EDILIZIE'**

La cubatura dell'autorimessa al piano seminterrato, in corrispondenza della zona in cui è localizzato il posto auto di interesse, è stata ampliata rispetto al progetto associato al titolo di legittimità, ovvero alla

Licenza Edilizia N.07/1968 del 13.09.1968.

Tanto risulta dal verbale di accertamento del Comune di Pomezia del del 17/03/1972, successivo al rilascio dell'abitabilità e dal confronto tra il progetto assentito e quanto realizzato.

Trattandosi nel caso di specie di volume interrato, che non incrementa il calcolo della cubatura, è possibile la regolarizzazione dell'abuso attraverso Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, previa doppia conformità, come peraltro indicato anche dell'Ufficio Edilizia del Comune di Pomezia.

Le spese stimate per la pratica edilizia di cui all'art. 36, con pagamento di costo di costruzione, sanzioni e spese tecniche, ammontano a circa € 2.600,00 da detrarre dal valore di stima, ad onere e cura dell'aggiudicatario.

#### DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' IMPIANTI

L'immobile di interesse, è parte di un fabbricato realizzato in periodo precedente all'introduzione dell'obbligo delle dichiarazioni di conformità degli impianti. Oltre all'impianto elettrico presente a alle porte di accesso ed uscita telecomandate, sono stati implementati estintori per l'antincendio, ma l'intera autorimessa deve subire lavori di adeguamento al Certificato di Prevenzione Incendi così come rappresentato anche dall'Amministratore di condominio.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non necessario per la destinazione d'uso dell'immonbile.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 72,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 138,52

Importo spese straordinarie già deliberate: € 611,38

Il posto auto pignorato (sub 508) appartiene a condominio costituito e pertanto è soggetto al relativo regolamento ed al pagamento di spese condominiali.

La quota millesimale afferente al posto n°1 (sub 508) è di 5,24 millesimi ed il costo medio di gestione annuo è di circa € 72,00.

Come è risultato da verifiche effettuate presso l'amministrazione di condominio, l'esecutata è debitrice per spese di gestione condominiale ordinaria, di € 48,20 per il presente anno 2023 e di € 90,32 per gli esercizi annuali precedenti.

Sussiste inoltre una delibera condominiale già approvata, che vincola i condomini alla costituzione di un fondo per lavori di adeguamento dell'autorimessa al Certificato di Prevenzione Incendi (CPI). In ragione di tale delibera, vi è per il posto auto in questione un ulteriore debito scaduto e non pagato di € 611,38.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Viale Nuova Florida 96, interno 2, piano S1-T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La relazione preliminare del professionista incaricato attesta che la documntazione nel fascicolo della procedura è completa e corretta.

In particolare, dall'esame del fascicolo risulta che:

- il precetto e il pignoramento sono stati regolarmente notificati nei termini di legge
- l'iscrizione a ruolo della procedura è tempestiva, l'istanza di vendita, in relazione al pignoramento, è stata depositata nei termini previsti ed è stata altresì depositata la nota di trascrizione
- la documentazione c.2 art.567 c.p.c. è stata depositata ed altresì integrata nei termini di legge
- sono stati notificati gli avvisi ai creditori iscritti ai sensi dell'art.498 c.p.c.
- non vi sono altri comproprietari ai quali notificare avvisi secondo art. 599 c.p.c.

Ed inoltre:

- vi è certezza del diritto di proprietà in capo all'esecutata
- sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio agli effetti dell'art. 2650 C.C. e le iscrizioni sono regolari

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata è diventata proprietà dell'immobile in oggetto, per la quota 1/1, in forza di atto di divisione del 23/01/2007 rep. 14500 racc. 3991 a rogito del Notaio Marco Pinardi, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 05/02/2007 al n°2618 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 06/02/2007, ai nri RG 8609 RP 4242.

Nell'atto di cui sopra, l'esecutata si è dichiarata nubile, ovvero in stato civile libero.

## CONFINI

---

L'immobile pignorato, confina: ad ovest con altra porzione immobiliare della stessa particella e rispettivamente sub 1 e 3 graffati, a sud est con viale Nuova Florida, a nord est con particella 4087 ed infine a nord ovest con particella 1066.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione piano terra	61,22 mq	73,67 mq	1,00	73,67 mq	2,70 m	terra
Portico lato sud est	22,73 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	2,70 m	terra
Portico lato sud est (eccedenza 25 mq)	3,50 mq	3,50 mq	0,10	0,35 mq	2,70 m	terra
Portico laterale lato est	19,95 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq	2,70 m	terra
Abitazione piano primo	38,40 mq	42,32 mq	1,00	42,32 mq	2,45 m	primo
Balcone piccolo	4,56 mq	5,00 mq	0,30	1,50 mq	0,00 m	primo
Balcone grande	10,46 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	primo
Cantina e locali accessori	106,44 mq	118,00 mq	0,25	29,50 mq	2,60 m	seminterrato
Corte esterna	548,00 mq	548,00 mq	0,10	54,80 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>219,24 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>219,24 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come da prassi estimale, la superficie convenzionale complessiva dell'immobile è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/1998 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La superficie convenzionale totale è somma della superficie coperta (SC) e della superficie delle pertinenze (SP), quest'ultime opportunamente ragguagliate a superficie unitaria, attraverso i coefficienti forniti dal citato D.P.R.

Si ha pertanto che:

$S_{conv.tot.} = SC + SP \times coeff.$

dove

SC= superficie coperta lorda

SP= superficie delle pertinenze lorde, moltiplicate per specifici coefficienti

Le superfici lorde rilevate, comprendono sia i divisori interni, le murature perimetrali fino ad un massimo di 50 cm, nonché quelle comuni, conteggiate al 50% della superficie e fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per le pertinenze in esame, sono stati adottati i seguenti coefficienti di ragguaglio:

-Cantina ed altri spazi accessori: 0,25 (accessori non direttamente comunicanti con i vani principali)

-Balconi e portici: 0,30 (fino al concorrere di 25 mq) e 0,10 (per l'eccedenza oltre i 25 mq della singola pertinenza)

-Corte esterna: 0,10 (fino al quintuplo della superficie dei vani e degli accessori diretti)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1978 al 28/02/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 3755, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 805,67 Piano S1-T-1 Graffato 2
Dal 28/02/2005 al 18/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 3755, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 805,67 Piano S1-T-1 Graffato 4
Dal 18/01/2006 al 12/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 3755, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 1.047,23 Piano S1-T-1 Graffato 4
Dal 12/05/2006 al 23/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 3755, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 1.074,23 Graffato 4
Dal 23/01/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 3755, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 1.074,33 Piano S1-T-1 Graffato 4
Dal 09/11/2015 al 08/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 3755, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 180 mq Rendita € 1.074,33 Piano S1-T-1 Graffato 4
Dal 08/07/2021 al 24/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 3755, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 180 mq Rendita € 1.074,23 Piano S1-T-1 Graffato 4

L'immobile è correttamente intestato in catasto all'esecutata, per il rispettivo diritto di proprietà di 1/1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	3755	2		A7	3	8	180 mq	1074,23 €	S1-T-1	4

### **Corrispondenza catastale**

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

I dati catastali dell'immobile, indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, sono quelli attuali che individuano univocamente il bene.

La toponomastica è corretta, in quanto indica correttamente viale e civico di ubicazione dell'immobile.

Sussiste pertanto conformità catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria in atti del catasto.

L'ultima planimetria depositata in atti, è riferita alla Pratica RM0256276 del 08/07/2021 prot. 113171.1/2021, per aggiornare la situazione catastale alla Variazione degli spazi interni e modifica di toponomastica, a seguito di presentazione al Comune di Pomezia di SCIA prot. 36162 del 18.06.2021.

I più recenti lavori di efficientamento energetico, legittimati da CILA del 20/08/2021, non hanno comportato invece mutazioni sul classamento catastale.

## **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti depositati nella Procedura Esecutiva ed accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c.

## **PATTI**

---

Nulla da segnalare.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'abitazione in questione si trova in ottimo stato, sia internamente che esternamente.

I prospetti esterni della porzione immobiliare, hanno subito rinnovamento in occasione dei lavori di efficientamento, mentre all'interno i lavori non hanno comportato modifiche alle finiture, già di buon livello.

Al piano seminterrato, è visibile che una parte della pavimentazione riflette lo stato della costruzione di edificazione.

## **PARTI COMUNI**

---

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, è porzione di villino bifamiliare costituito da due unità abitative affiancate ed autonome, con proprie corti ed ingressi.

E' in comunione alle due porzioni immobiliari, il muro di divisione delle corti sul lato sud della costruzione e la fossa di trattamento delle acque di scarico.

Si segnala altresì, in relazione alla divisione delle corti, che sulla parte nord della costruzione, non vi è

una recinzione materializzata che divide sul retro le rispettive corti, quella del villino in procedura e quella confinante.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono presenti in zona censi e livelli.

L'area di edificazione invece, come si evince dal Permesso di Costruire in Sanatoria N°2248, rilasciato dal Comune di Pomezia ai sensi della L. 326/2003, era originariamente gravata da uso civico di pascolo, legnatico e semina.

A seguito però di Determina comunale N°225/06 del 06/06/2006, che ha reso esecutivo il progetto di liquidazione degli usi civici, tale uso civico è stato affrancato prima del rilascio del citato titolo edilizio, in base a perizia n°174/06.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Fondazioni: in cemento armato con plinti di fondazione e cordoli di collegamento

Struttura portante: calcestruzzo armato in travi e pilastri, con tamponature non portanti e solai latero-cementizi

Copertura: a tetto, con doppia falda

Prospetti: intonacati e tinteggiati di colore bianco

Pareti perimetrali: con cappotto termico all'estradosso (spss 10 cm), applicato in occasione di lavorazione di efficientamento energetico

Corte: in parte a giardino ed in parte pavimentata con scaglie di porfido ad opera incerta

### CARATTERISTICHE DI FINITURA DELL'IMMOBILE

Pavimenti: pavimento in cotto pre-trattato con montaggio a rombo nella zona giorno al piano terra; parquet in legno nella camera al piano terra e nelle stanze al piano primo; cotto pretrattato nella cantina allo sbarco della scala e pavimentazione in piastrelle tipo klinker nella parte della cantina con accesso all'esterno; pavimento in cotto antigelivo nei portici al piano terra; gres porcellanato ad effetto legno sui balconi del piano primo

Intonaci interni: finitura di tipo liscio

Rivestimenti: rivestimenti ceramici ad altezza due metri nei bagni al piano terra e primo e nel lavatoio/lavanderia al piano seminterrato

Tinteggiature interne: tinta lavabile bianca per soffitti e pareti di tutti gli ambienti

Infissi esterni: in alluminio a taglio termico con vetrocamera e ad elevata prestazione energetica

Infissi interni: porte tamburate in legno

Impianti idrici sanitari: in tubazioni in pvc sottotraccia, funzionanti

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, sfilabile, a 220 V

Impianto termico: pompa di calore aria-acqua, con radiatori in alluminio, pannelli solari termici per produzione di ACS, condizionatore split dual negli ambienti del piano primo, camino a caricamento manuale di legna al piano seminterrato

Altri impianti: impianto fotovoltaico in copertura della potenza di 6 kW, boiler ad accumulo

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è abitato dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e da sua figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2005 al 06/02/2007	**** Omissis ****	<b>successione legittima in morte di D'Aprile Alessandro</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Roma 8	06/09/2005	64	483
Dal 06/02/2007 al 21/03/2023	**** Omissis ****	<b>atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Marco Pinardi	23/01/2007	14500	3991
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	06/02/2007	8609	4242
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Roma 1	05/02/2007	2618	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come segnalato nella relazione preliminare del professionista incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, dall'ispezione ipotecaria a soggetto, non risulta essere stata trascritta la Dichiarazione di Successione in morte di D'APRILE ALESSANDRO, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 8 al n°64 vol. 483, mentre è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 25/10/2006 RP 42245 e RG 70273, a seguito di atto a rogito di notaio Claudio Famularo del 20/10/2006 rep. 618 e racc.376.

L'atto di provenienza ultraventennale, come indicato nell'atto Pinardi con il quale l'esecutata è divenuta proprietaria del suddetto bene per il diritto 1/1, è l'atto di compravendita relativo all'area di edificazione del 04/02/1983 rep. 3034 racc. 608, a rogito del notaio Vincenzo Silvestroni, registrato a

Roma il 24/02/1983 n.2 vel. 1318 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 2 il 02/03/1983  
RG 5838 RP 4876.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 28/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 25/02/2006  
Reg. gen. 10576 - Reg. part. 3176  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: notaio Paolo Coppi  
Data: 24/02/2006  
N° repertorio: 119371  
N° raccolta: 17750
- **ipoteca volontaria** derivante da scrittura privata autenticata  
Iscritto a Roma 2 il 20/04/2006  
Reg. gen. 24712 - Reg. part. 7106  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio Paolo Coppi  
Data: 23/03/2006  
N° repertorio: 119502  
N° raccolta: 17842
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di cambiali  
Iscritto a Roma 2 il 17/03/2009  
Reg. gen. 15801 - Reg. part. 4512  
Quota: 1/1  
Importo: € 155.844,70  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio Carlo Maria Canali  
Data: 11/03/2009  
N° repertorio: 23915  
N° raccolta: 11782
- **iscrizione di ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 26/05/2022  
Reg. gen. 29303 - Reg. part. 5007  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 14/06/2022  
Reg. gen. 33455 - Reg. part. 5769  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892
- **rettifica iscrizione di ipoteca** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2022  
Reg. gen. 60492 - Reg. part. 10724  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 21/03/2023  
Reg. gen. 15739 - Reg. part. 10530  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area di edificazione dell'immobile, ricade nel Piano Particolareggiato "Nuova California", approvato con Delibera del C.C. del Comune di Ardea N° 14 del del 02/03/1992 ed eseguito in zona B di completamento del P.R.G.

Sull'area di insediamento non sussistono inoltre vincoli storici, ambientali ed archeologici.

L'area infine è classificata come sismica di categoria 2b.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'immobile pignorato è parte di un villino bifamiliare edificato negli anni 80-90, dapprima oggetto di domanda di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivamente, per sopraggiunte modifiche al regolamento edilizio e difformità urbanistiche, è stata presentata per la parte di interesse una domanda di condono, ai sensi della Legge 326/2003, registrata al prot. 45024 del 10/12/2004 (pratica 2248/2004).

All'esito dell'istruttoria e delle integrazioni documentali, il Comune di Ardea, previa affrancazione di uso civico dell'area di edificazione ed ottenimento di autorizzazione allo scarico, ha rilasciato il relativo Permesso di Costruire in Sanatoria N°2248 del 05/05/2009.

Successivamente inoltre, da parte dell'attuale esecutata, è stata presentata SCIA prot. 36162 del 18/06/2021, per modifiche delle intercapedini al piano seminterrato, nonché per variare la destinazione di alcuni ambienti al piano primo ed invertire delle aperture sul prospetto sud est. La fine dei lavori della descritta SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) è avvenuta il 14/07/2021.

La porzione immobiliare oggetto di procedure, è stata infine recentemente interessata, ai piani terra e primo, da lavori di efficientamento energetico, con applicazione di cappotto termico sulle pareti esterne, la sostituzione di infissi e di impianto termico, nonché l'integrazione di solare termico e pannelli fotovoltaici per una potenza complessiva di 6Kw.

Tali opere descritte, sono state legittimate da CILA prot. 47560 del 20.08.2021 e sono state terminate con fine lavori dichiarata del 06/08/2022.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

#### **DIFFORMITA EDILIZIE**

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile e dal confronto tra lo stato attuale e tutti i titoli edilizi assentiti, sia di condono che di SCIA e CILA, è possibile affermare che sussiste sostanziale conformità edilizia dell'immobile ai progetti presentati.

#### **DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'**

Nelle pratiche edilizie di riferimento, non sono state trovate le dichiarazioni di conformità degli impianti, ne sono state esibite in sede di sopralluogo.

Da un'esame visivo gli impianti, gli stessi appaiono realizzati secondo la regola dell'arte e le attuali norme vigenti. Poichè gli interventi sono stati oggetto di bonus fiscali, tali dichiarazioni, benchè non prodotte, sono probabilmente nella disponibilità dell'impresa installatrice, specie per gli ultimi impianti realizzati nelle opere di efficientamento energetico e/o in fase di rilascio.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Nella pratica edilizia comunale relativa all'efficientamento energetico, non è stato reperito Attestato di Prestazione Energetica, ma è presente la relazione energetica ex Legge 10 depositata, dalla quale si evincono gli interventi di efficientamento progettati.

Considerati i parametri da rispettare secondo le vigenti norme energetiche e della dichiarazione di collaudo effettuata dal Direttore dei Lavori, che attesta la rispondenza delle opere a quanto in progetto, si può desumere che la classe energetica a cui appartiene è la classe A (sottoclasse ed EPgl non conosciuti).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

Trattasi di abitazione in villino, porzione di costruzione bifamiliare dotata di proprio accesso e spazi di corte.

Ciò premesso non vi sono oneri condominiali da corrispondere.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

### CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nella presente valutazione estimativa è stato impiegato il criterio di stima del "valore di mercato", inteso come il più probabile prezzo di scambio, che si otterrebbe dalla compravendita degli immobili.

Il metodo di stima adottato per arrivare alla determinazione del valore, è invece quello "diretto o sintetico-comparativo", nel quale viene effettuata una comparazione dei beni da stimare con altri simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, medesima localizzazione e stessa dimensione e qualità costruttiva.

Dalla comparazione viene ricavato il "prezzo/mq", che moltiplicando per la consistenza immobiliare, valutata in conformità al D.P.R. 138/1998, conduce al valore di stima ricercato.

### FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Nella presente procedura esecutiva vi sono più immobili pignorati, ubicati in due distinti comuni ed appartenenti a diverse tipologie edilizie, alcuni dei quali funzionalmente autonomi ed altri invece, per modifiche apportate, in stato di attuale comunicazione tra loro.

In particolare per i beni n°1 e n°2, locali commerciali messi in comunicazione tra loro, con utenze ed impianti comuni, unica posizione condominiale e sprovvisti di autonomia funzionale, si è provveduto alla formazione di unico lotto di vendita.

Per i restanti beni, n°2, n°3, n°4, si è proceduto invece alla formazione di lotti indipendenti.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Orazio 51, piano T  
Locale commerciale ubicato nel Comune di Pomezia, in Via Orazio 51, in zona centro città. L'immobile è posto al piano terra, presenta vetrina su strada al civico 51 e si compone di unico ambiente, attualmente in comunicazione mediante la rimozione del w.c. previsto, con altro locale commerciale bene n°2 della procedura. La superficie di spettanza del locale commerciale, comprensiva del w.c. indicato nella planimetria catastale ed attualmente rimosso, è di mq 41,86 (S.U.).  
Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg.11 part.lla 757 sub 2 - Cat. C/1 cl. 4° consistenza 44,00 mq sup.cat. 53 mq e R.C. € 1.027,13.  
Locale commerciale in buono stato di manutenzione, libero ed in custodia giudiziaria da parte del professionista nominato; necessità di ripristini interni per riconfigurare lo stato di originario censimento, per separare le utenze e gli impianti da altro locale comunicante, nonché di accertamento di conformità art. 36 del DPR 380/2001 e SCA per Agibilità, ai fini della regolarizzazione edilizia, con costi a cura ed onere dell'aggiudicatario.  
Classe Energetica: N.D.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 757, Sub. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 66.585,60

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Boezio 14-16, piano T  
Locale commerciale ubicato nel Comune di Pomezia, in Via Boezio 14-16, in zona centro città. L'immobile è posto al piano terra, presenta due vetrine su strada con accesso dal civico 14 e si compone allo stato odierno di ampio ambiente commerciale ad uso espositivo, zona cassabancone, retrolocale ad uso deposito con annesso w.c. e sul lato est di ulteriore area di passaggio con camerini. Nello stato attuale, è messo in diretta comunicazione con il locale commerciale di cui al bene n°1 della presente procedura, a causa di rimozione di tramezzi di confine, mentre risulta diviso da altro locale commerciale confinante di proprietà terzi con accesso al civico 49 di via Orazio. La superficie di spettanza del locale commerciale a se stante, indicata nella planimetria catastale è di mq 99,46 (S.U.). Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg.11 part.lla 757 sub 5 - Cat. C/1 cl. 4° consistenza 100,00 mq sup.cat. 110 mq e R.C. € 2.334,39.

Locale commerciale in buono stato di manutenzione, attualmente libero ed in custodia giudiziaria da parte del professionista nominato; necessità di ripristini interni per riconfigurare il bene allo stato di censimento, nonché per separare le utenze e gli impianti da altro locale attualmente comunicante; **presenta difformità edilizie non sanabili secondo la legislazione edilizia vigente e pertanto è stimabile a "valore d'uso"** e necessità di costi ad onere e cura dell'aggiudicatario per separazione funzionale degli impianti e ripristino della condizione divisionale della planimetria di censimento.

Classe Energetica: N.D.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 757, Sub. 5, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 153.567,70

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Pomezia (RM) - Via Orazio 51, piano T	43,52 mq	1.530,00 €/mq	€ 66.585,60	100,00%	€ 66.585,60
Bene N° 2 - Negozio Pomezia (RM) - Via Boezio 14-16, piano T	107,39 mq	1.430,00 €/mq	€ 153.567,70	100,00%	€ 153.567,70
Valore di stima:					€ 220.153,30

#### BENE N° 1

Al valore di stima determinato per il bene n°1 (locale commerciale sub 2), vanno detratti i costi per i ripristini, la separazione degli impianti, nonché per la regolarizzazione dell'immobile esperibile attraverso verifica di accertamento di conformità art. 36.

Tali costi sono già stati stimati, riportati nel paragrafo della regolarità amministrativa ed ammontano ad € 14.500,00.

Si avrà pertanto:

Valore di stima: € 66.585,60 - € 14.500,00 = € 52.085,40

Valore finale di stima (arrotondato): € 52.000,00

## BENE N° 2

Per il bene n°2 è stato ricavato il valore di mercato, tenendo conto del minor valore unitario a metro quadro, in ragione della marginalità del prezzo rilevata all'aumentare della superficie.

Tale valore compete ad un immobile non affetto da irregolarità edilizie o di irregolarità sanabili, il cui costo di regolarizzazione va detratto dal valore finale risultante.

Considerato invece che nel caso di specie, il bene è oggetto di irregolarità non sanabili secondo la legislazione edilizia vigente, il valore da prendere in considerazione nella stima è il "Valore d'Uso", ovvero quel valore declassato rispetto al valore di mercato, che nel caso esaminato può essere ritenuto commisurato ad un periodo di utilizzo per una vita media di 20 anni.

Sia avrà pertanto:

$$V_f = R_a \times (q_n - 1) / r$$

dove

$V_f$  = valore finale d'uso

$R_a$  = Reddito annuo netto

$q_n$  = montante unitario

$r$  = saggio di capitalizzazione

Prendendo un reddito netto annuo di circa € 12.000,00 - ricavato dal prezzo/mq ricavato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), moltiplicato per la consistenza e per 12 mensilità e considerando un saggio di capitalizzazione medio di riferimento del 7,00% (Reddito medio/Valore medio), si ottiene:

$$V_f = 12.000 \times (0.625) / 0.07 = € 107.142,85$$

Al Valore d'Uso determinato per il bene n°2, vanno detratti ulteriormente i ripristini funzionali per impianti e divisori per € 7.000,00.

Si avrà pertanto:

Valore di stima: € 107.142,85 - € 7.000,00 = € 100.142,85

Valore finale di stima (arrotondato): € 100.000,00

**Valore finale di stima LOTTO N°1 (arrotondato): € 152.000,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Orazio 57/A, piano S1  
Posto auto coperto, sito nel Comune di Pomezia in Via Orazio 57/A, in centro città.  
Il posto auto ha una superficie netta di 15,20 mq (S.n.r.), si trova al piano seminterrato di un edificio condominiale e vi si accede da rampa carrabile.  
Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg 11 part.lla 757 sub 508 - piano S1 - Cat. C/6 cl. 2° Consistenza 13 mq sup.cat. 15 mq e R.C. € 35,58.  
Occupato dall'esecutata ed allo stato attuale inutilizzato, sottoposto a custodia giudiziaria  
Classe Energetica: non necessaria per la destinazione d'uso dell'immobile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 757, Sub. 508, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.760,00

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

<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Pomezia (RM) - Via Orazio 57/A, piano S1	16,00 mq	860,00 €/mq	€ 13.760,00	100,00%	€ 13.760,00
Valore di stima:					€ 13.760,00

Al valore di stima determinato, vanno detratti i costi di regolarizzazione dell'immobile stimati nel paragrafo relativo alla regolarità amministrativa, per € 2.600,00 ad onere e cura dell'aggiudicatario.

Valore di stima: € 13.760,00 - € 2.600,00 = € 11.160,00

**Valore finale di stima LOTTO N°2 (arrotondato): € 11.000,00**

### LOTTO 3

- Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Orazio 57/A, piano T  
 Posto auto coperto, sito nel Comune di Pomezia in Via Orazio 57/A, in centro città.  
 Il posto auto ha una superficie netta di 14,84 mq (S.n.r.), si trova al piano seminterrato di un edificio condominiale e vi si accede da rampa carrabile.  
 Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg 11 part.lla 757 sub 509 - piano S1 - Cat. C/6 cl. 2° Consistenza 13 mq sup.cat. 15 mq e R.C. € 35,58.  
 Occupato dall'esecutata ed allo stato attuale inutilizzato, sottoposto a custodia giudiziaria  
 Classe Energetica: non necessaria per la destinazione d'uso dell'immobile.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 757, Sub. 509, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.760,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto Pomezia (RM) - Via Orazio 57/A, piano T	16,00 mq	860,00 €/mq	€ 13.760,00	100,00%	€ 13.760,00
Valore di stima:					€ 13.760,00

Al valore di stima determinato, vanno detratti i costi di regolarizzazione dell'immobile stimati nel paragrafo relativo alla regolarità amministrativa, per € 2.600,00 ad onere e cura dell'aggiudicatario.

Valore di stima: € 13.760,00 - € 2.600,00 = € 11.160,00

**Valore finale di stima LOTTO N°3 (arrotondato): € 11.000,00**

### LOTTO 4

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Viale Nuova Florida 96, interno 2, piano S1-T-1  
 Appartamento in villino, ubicato nel Comune di Ardea in Viale Nuova Florida 96, nel

comprensorio denominato "Nuova Florida", circoscritto tra le due strade provinciali SP95b e SP109b.

L'immobile è porzione di una costruzione bifamiliare costituita da tre piani, S1-T-1°, è contraddistinto con l'interno n.2 e presenta proprio accesso e corte esterna. Al piano terra, l'immobile si articola in: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera, per una superficie utile netta di mq 61,22 (S.U.), oltre spazi porticati per mq 46,20 (S.n.r.) e corte scoperta di pertinenza per ulteriori 548,00 mq (S.n.r.). Il piano primo, collegato da scala interna dal soggiorno, si compone invece di: camera da letto, cabina armadio, bagno e disimpegno, per utili mq 38,40 (S.U.), oltre due distinti balconi per altri mq 15,00 (S.n.r.). Il piano seminterrato infine, è destinato a cantina e lavatoio, ovvero ad accessori diretti ed indiretti per ulteriore superficie calpestabile di mq 106,40 (S.n.r.).

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea al Foglio 47 particella 3755 sub 2 e 4 graffati - piani S1-T-1 - Cat. A/7 cl. 3° consistenza vani 8,0 sup.cat. 180 mq e R.C. € 1.074,23.

Unità immobiliare occupata dall'esecutata e dai familiari; presenta conformità catastale ed urbanistica e recentemente è stata oggetto di lavori di efficientamento energetico con Superbonus 100%.

Classe Energetica: "A".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 3755, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 4

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

Valore di stima del bene: € 289.396,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Ardea (RM) - Viale Nuova Florida 96, interno 2, piano S1-T-1	219,24 mq	1.320,00 €/mq	€ 289.396,80	100,00%	€ 289.396,80
Valore di stima:					€ 289.396,80

Al valore di stima sopra determinato, a parere del sottoscritto, appare equo applicare un incremento del 8,00 % ritenuto giustificabile in ragione dei lavori di efficientamento energetico eseguiti e dell'effettivo stato dell'immobile ed un deprezzamento del 3,00% per mancanza di garanzia sui vizi.

Si avrà pertanto:

€ 289.396,80 x 1,08 = € 314.916,34 (incremento per opere di efficientamento energetico)

€ 312.548,54 (1-0.03) = € 303.172,08 (deprezzamento per assenza garanzia vizi)

**Valore finale di stima LOTTO N.4 (arrotondato): € 303.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

### SEGNALAZIONE SU RELAZIONE NOTARILE

-Il professionista incaricato della relazione preliminare, segnala che nella relazione notarile depositata dal creditore precedente, in relazione al bene pignorato nel Comune di Ardea (bene n°5), non è indicato l'atto di provenienza ultraventennale.

Da verifiche sugli atti notarili acquisiti, effettuate dallo scrivente, si evince nell'atto di provenienza del 23/01/2007, che l'atto ultraventennale è l'atto di compravendita dell'area di edificazione del 04/02/1983 rep. 3034 racc. 608, a rogito del notaio Vincenzo Silvestroni, registrato a Roma il

24/02/1983 n.2 vel. 1318 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 2 il 02/03/1983 RG 5838 RP 4876.

#### SEGNALAZIONE SU TRASCRIZIONI

Nella relazione preliminare viene riportato, in relazione all'immobile nel Comune di Ardea (bene n.5), che non risulta essere stata trascritta la Dichiarazione di Successione in morte di D'APRILE ALESSANDRO, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 8 al n°64 vol. 483, mentre è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 25/10/2006 RP 42245 e RG 70273, a seguito di atto a rogito di notaio Claudio Famularo del 20/10/2006 rep. 618 e racc.376.

#### SEGNALAZIONE SU REGOLARITA' EDILIZIA E PARTI COMUNI

Vedasi quanto riportato in merito alla legittimità dei singoli immobili nel Comune di Pomezia, nel paragrafo di Regolarità Amministrativa, da considerare ai fini del valore di stima dei beni.

I beni n°1 e n°2 costituenti il lotto di vendita N°1 sono attualmente comunicanti tra loro, sono dotati di unico ingresso e di utenze ed impianti comuni.

#### SEGNALAZIONE SU VALORI DI STIMA

Per gli immobili di cui ai lotti, è stato determinato il valore di mercato inteso come più probabile valore di stima dei beni in una compravendita, detratti dei costi di ripristino e di regolarizzazione edilizia.

**Per il bene n°2 costituente il LOTTO N°1, attesa l'insanabilità degli abusi, è stato calcolato il "Valore d'Uso" che compete ad un immobile considerato al pari di immobile fiscalizzato, ovvero mantunuto e soggetto a sola manutenzione ordinaria.**

#### SEGNALAZIONE SU CUSTODIA IMMOBILI

**A seguito del sopralluogo di accesso del 17/07 u.s. i beni n°1-2-3-4, costituenti i lotti N.1-2-3 sono stati presi in custodia dal professionista nominato.**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 24/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lungarini Alessandro

## ELENCO ALLEGATI:

### ALLEGATI GENERALI

- Verbale di sopralluogo
- Adempimenti art 173 bis disp. att. c.p.c. per udienza (fissata art 569 cpc)
- Perizia in versione privacy

### LOTTO N.1

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica Lotto 1 (immobili 1 e 2)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa Comune di Pomezia Fg 11 part.lla 757
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storico - catastale Fg 11 part.lla 757 sub 2 (negoziò)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg 11 part.lla 757 sub 2 (negoziò)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storico - catastale Fg 11 part.lla 757 sub 5 (negoziò)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg 11 part.lla 757 sub 5 (negoziò)
- ✓ N° 8 Altri allegati - P.R.G. Comune di Pomezia e NTA
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Licenza Edilizia N. 7/68 del 13.09.1968
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Stralcio progetto Lic. Edilizia N.7/68
- ✓ N° 11 Altri allegati - Dichiarazione fine lavori
- ✓ N° 12 Altri allegati - Collaudo statico
- ✓ N° 13 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione Abitabilità del 21.05.1971
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale accertamento difformità e succ.
- ✓ N° 15 Altri allegati - DIA prot. 37821 del 03.05.2011 e sospensione iter
- ✓ N° 16 Altri allegati - Elaborato grafico di rilievo Lotto 1 (immobili 1 e 2)
- ✓ N° 17 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 15/01/2001 rep. 1687 notaio M. Sepe
- ✓ N° 18 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 24/02/2006 rep. 119370 notaio P. Coppi

### LOTTO N.2

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica Lotto 2
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa Comune di Pomezia Fg 11 part.lla 757
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storico - catastale Fg 11 part.lla 757 sub 508 (posto auto)

- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg 11 part.lla 757 sub 508 (posto auto)
- ✓ N° 6 Altri allegati - P.R.G. Comune di Pomezia e NTA
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Licenza Edilizia N. 7/68 del 13.09.1968
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stralcio progetto Lic. Edilizia N.7/68
- ✓ N° 9 Altri allegati - Dichiarazione fine lavori
- ✓ N° 10 Altri allegati - Collaudo statico
- ✓ N° 11 Altri allegati - Autorizzazione Abitabilità del 21.05.1971
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale accertamento difformità e succ.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Elaborato grafico di rilievo Lotto 3
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 15/01/2001 rep. 1687 notaio M. Sepe
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 24/02/2006 rep. 119370 notaio P.Coppi  
LOTTO N.3
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica Lotto 3
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa Comune di Pomezia Fg 11 part.lla 757
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storico - catastale Fg 11 part.lla 757 sub 509 (posto auto)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg 11 part.lla 757 sub 509 (posto auto)
- ✓ N° 6 Altri allegati - P.R.G. Comune di Pomezia e NTA
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Licenza Edilizia N. 7/68 del 13.09.1968
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Stralcio progetto Lic. Edilizia N.7/68
- ✓ N° 9 Altri allegati - Dichiarazione fine lavori
- ✓ N° 10 Altri allegati - Collaudo statico
- ✓ N° 11 Altri allegati - Autorizzazione Abitabilità del 21.05.1971
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale accertamento difformità e succ.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Elaborato grafico di rilievo Lotto 3
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 15/01/2001 rep. 1687 notaio M. Sepe
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 24/02/2006 rep. 119370 notaio P.Coppi  
LOTTO N.4
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica Lotto 4

- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa Comune di Ardea Fg 11 part.lla 757
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storico - catastale Fg 47 part.lla 3755 sub 2 e 4 (abitazione)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg 47 part.lla 3755 sub 2 e 4 (abitazione)
- ✓ N° 6 Altri allegati - P.R.G. Comune di Ardea e NTA
- ✓ N° 7 Altri allegati - Domanda Condono Edil. L 326/2006 prot. 45024 del 10.12.2004
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Permesso di Costruire in Sanatoria N°2248 del 05.05.2009
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Elaborato di progetto Pdc san. N°2248 del 05.05.2009
- ✓ N° 10 Altri allegati - Scia prot. 36162 del 18.06.2021 con elaborato grafico
- ✓ N° 11 Altri allegati - Cila prot. 47560 del 20.08.2021 con elaborato grafico
- ✓ N° 12 Altri allegati - Elaborato grafico di rilievo Lotto 4
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Dichiarazione di successione N°64 Vol. 693 del 06.09.2005
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 23/01/2007 rep.14500 notaio M. Pinardi

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Orazio 51, piano T  
Locale commerciale ubicato nel Comune di Pomezia, in Via Orazio 51, in zona centro città. L'immobile è posto al piano terra, presenta vetrina su strada al civico 51 e si compone di unico ambiente, attualmente in comunicazione mediante la rimozione del w.c. previsto, con altro locale commerciale bene n°2 della procedura. La superficie di spettanza del locale commerciale, comprensiva del w.c. indicato nella planimetria catastale ed attualmente rimosso, è di mq 41,86 (S.U.).  
Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg.11 part.lla 757 sub 2 - Cat. C/1 cl. 4° consistenza 44,00 mq sup.cat. 53 mq e R.C. € 1.027,13.  
Locale commerciale in buono stato di manutenzione, libero ed in custodia giudiziaria da parte del professionista nominato; necessità di ripristini interni per riconfigurare lo stato di originario censimento, per separare le utenze e gli impianti da altro locale comunicante, nonché di accertamento di conformità art. 36 del DPR 380/2001 e SCA per Agibilità, ai fini della regolarizzazione edilizia, con costi a cura ed onere dell'aggiudicatario.  
Classe Energetica: N.D.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 757, Sub. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area di insediamento dove sorge l'immobile si trova nel centro della città, come da zonizzazione del PRG del Comune di Pomezia, approvato con D.G.R. n°4246 del 20/11/1974. Nello specifico la zona rientra nel Piano Particolareggiato "Pomezia Centro": zona D di espansione residenziale. Tale strumento attuativo è stato approvato con D.C.C. N°85 del 25/10/1995, con Norme Tecniche di Attuazione ufficialmente deliberate con D.C.C. N°13 del 10/02/2009, a seguito di precedente presa d'atto del 23/10/2007.  
L'area di insediamento è classificata come zona sismica 2b e su di essa non insistono vincoli storici, ambientali ed archeologici.
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Boezio 14-16, piano T  
Locale commerciale ubicato nel Comune di Pomezia, in Via Boezio 14-16, in zona centro città. L'immobile è posto al piano terra, presenta due vetrine su strada con accesso dal civico 14 e si compone allo stato odierno di ampio ambiente commerciale ad uso espositivo, zona cassabancone, retrolocale ad uso deposito con annesso w.c. e sul lato est di ulteriore area di passaggio con camerini. Nello stato attuale, è messo in diretta comunicazione con il locale commerciale di cui al bene n°1 della presente procedura, a causa di rimozione di tramezzi di confine, mentre risulta diviso da altro locale commerciale confinante di proprietà terzi con accesso al civico 49 di via Orazio.  
La superficie di spettanza del locale commerciale a se stante, indicata nella planimetria catastale è di mq 99,46 (S.U.).  
Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg.11 part.lla 757 sub 5 - Cat. C/1 cl. 4° consistenza 100,00 mq sup.cat. 110 mq e R.C. € 2.334,39.  
Locale commerciale in buono stato di manutenzione, attualmente libero ed in custodia giudiziaria da parte del professionista nominato; necessità di ripristini interni per riconfigurare il bene allo stato di censimento, nonché per separare le utenze e gli impianti da altro locale attualmente comunicante; presenta difformità edilizie non sanabili secondo la legislazione edilizia vigente e pertanto è stimabile a "valore d'uso" e necessità di costi ad onere e cura dell'aggiudicatario per separazione funzionale degli impianti e ripristino della condizione divisionale della planimetria di censimento.  
Classe Energetica: N.D.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 757, Sub. 5, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: L'area di insediamento dove sorge l'immobile si trova nel centro della città, come da zonizzazione del PRG del Comune di Pomezia, approvato con D.G.R. n°4246 del 20/11/1974. Nello specifico la zona rientra nel Piano Particolareggiato "Pomezia Centro": zona D di espansione residenziale. Tale strumento attuativo è stato approvato con D.C.C. N°85 del 25/10/1995, con Norme Tecniche di Attuazione ufficialmente deliberate con D.C.C. N°13 del 10/02/2009, a seguito di precedente presa d'atto del 23/10/2007.

L'area di insediamento è classificata come zona sismica 2b e su di essa non insistono vincoli storici, ambientali ed archeologici.

**Prezzo base d'asta: € 152.000,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Orazio 57/A, piano S1  
Posto auto coperto, sito nel Comune di Pomezia in Via Orazio 57/A, in centro città.  
Il posto auto ha una superficie netta di 15,20 mq (S.n.r.), si trova al piano seminterrato di un edificio condominiale e vi si accede da rampa carrabile.  
Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg 11 part.lla 757 sub 508 - piano S1 - Cat. C/6 cl. 2° Consistenza 13 mq sup.cat. 15 mq e R.C. € 35,58.  
Occupato dall'esecutata ed allo stato attuale inutilizzato, sottoposto a custodia giudiziaria  
Classe Energetica: non necessaria per la destinazione d'uso dell'immobile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 757, Sub. 508, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area di insediamento dove sorge l'immobile si trova nel centro della città, come da zonizzazione del PRG del Comune di Pomezia, approvato con D.G.R. n°4246 del 20/11/1974. Nello specifico la zona rientra nel Piano Particolareggiato "Pomezia Centro": zona D di espansione residenziale. Tale strumento attuativo è stato approvato con D.C.C. N°85 del 25/10/1995, con Norme Tecniche di Attuazione ufficialmente deliberate con D.C.C. N°13 del 10/02/2009, a seguito di precedente presa d'atto del 23/10/2007.  
L'area di insediamento è classificata come zona sismica 2b e su di essa non insistono vincoli storici, ambientali ed archeologici.

**Prezzo base d'asta: € 11.000,00**

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Orazio 57/A, piano T  
Posto auto coperto, sito nel Comune di Pomezia in Via Orazio 57/A, in centro città.  
Il posto auto ha una superficie netta di 14,84 mq (S.n.r.), si trova al piano seminterrato di un edificio condominiale e vi si accede da rampa carrabile.  
Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg 11 part.lla 757 sub 509 - piano S1 - Cat. C/6 cl. 2° Consistenza 13 mq sup.cat. 15 mq e R.C. € 35,58.  
Occupato dall'esecutata ed allo stato attuale inutilizzato, sottoposto a custodia giudiziaria  
Classe Energetica: non necessaria per la destinazione d'uso dell'immobile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 757, Sub. 509, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area di insediamento dove sorge l'immobile si trova nel centro della città, come da zonizzazione del PRG del Comune di Pomezia, approvato con D.G.R. n°4246 del 20/11/1974. Nello specifico la zona rientra nel Piano Particolareggiato "Pomezia Centro": zona

D di espansione residenziale. Tale strumento attuativo è stato approvato con D.C.C. N°85 del 25/10/1995, con Norme Tecniche di Attuazione ufficialmente deliberate con D.C.C. N°13 del 10/02/2009, a seguito di precedente presa d'atto del 23/10/2007.

L'area di insediamento è classificata come zona sismica 2b e su di essa non insistono vincoli storici, ambientali ed archeologici.

**Prezzo base d'asta: € 11.000,00**

## **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Viale Nuova Florida 96, interno 2, piano S1-T-1

Appartamento in villino, ubicato nel Comune di Ardea in Viale Nuova Florida 96, nel comprensorio denominato "Nuova Florida", circoscritto tra le due strade provinciali SP95b e SP109b.

L'immobile è porzione di una costruzione bifamiliare costituita da tre piani, S1-T-1°, è contraddistinto con l'interno n.2 e presenta proprio accesso e corte esterna. Al piano terra, l'immobile si articola in: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera, per una superficie utile netta di mq 61,22 (S.U.), oltre spazi porticati per mq 46,20 (S.n.r.) e corte scoperta di pertinenza per ulteriori 548,00 mq (S.n.r.). Il piano primo, collegato da scala interna dal soggiorno, si compone invece di: camera da letto, cabina armadio, bagno e disimpegno, per utili mq 38,40 (S.U.), oltre due distinti balconi per altri mq 15,00 (S.n.r.). Il piano seminterrato infine, è destinato a cantina e lavatoio, ovvero ad accessori diretti ed indiretti per ulteriore superficie calpestabile di mq 106,40 (S.n.r.). Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea al Foglio 47 particella 3755 sub 2 e 4 graffati - piani S1-T-1 - Cat. A/7 cl. 3° consistenza vani 8,0 sup.cat. 180 mq e R.C. € 1.074,23.

Unità immobiliare occupata dall'esecutata e dai familiari; presenta conformità catastale ed urbanistica e recentemente è stata oggetto di lavori di efficientamento energetico con Superbonus 100%.

Classe Energetica: "A".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 3755, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 4

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

Destinazione urbanistica: L'area di edificazione dell'immobile, ricade nel Piano Particolareggiato "Nuova California", approvato con Delibera del C.C. del Comune di Ardea N° 14 del del 02/03/1992 ed eseguito in zona B di completamento del P.R.G. Sull'area di insediamento non sussistono inoltre vincoli storici, ambientali ed archeologici.

L'area infine è classificata come sismica di categoria 2b.

**Prezzo base d'asta: € 303.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.000,00**

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Via Orazio 51, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 757, Sub. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	43,52 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale commerciale oggetto, si trova in buono stato manutentivo. All'interno sono accumulati arredi e manichini della precedente attività di negozio di abbigliamento. All'interno sono accumulati alcuni arredi, manichini e scaffaliera della precedente attività di negozio di abbigliamento. Sulle pareti perimetrali sono stati realizzati inoltre dei divisori murari ad altezza ridotta, per creare camerini di prova abiti per la clientela. Al civico 51 di via Orazio la vetrina è fissa e non apribile e l'accesso avviene dall'ingresso del locale comunicante al civico 14 di via Boezio, corrispondente con l'immobile anch'esso pignorato e n°2 della procedura.		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale ubicato nel Comune di Pomezia, in Via Orazio 51, in zona centro città. L'immobile è posto al piano terra, presenta vetrina su strada al civico 51 e si compone di unico ambiente, attualmente in comunicazione mediante la rimozione del w.c. previsto, con altro locale commerciale bene n°2 della procedura. La superficie di spettanza del locale commerciale, comprensiva del w.c. indicato nella planimetria catastale ed attualmente rimosso, è di mq 41,86 (S.U.). Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg.11 part.lla 757 sub 2 - Cat. C/1 cl. 4° consistenza 44,00 mq sup.cat. 53 mq e R.C. € 1.027,13. Locale commerciale in buono stato di manutenzione, libero ed in custodia giudiziaria da parte del professionista nominato; necessità di ripristini interni per riconfigurare lo stato di originario censimento, per separare le utenze e gli impianti da altro locale comunicante, nonché di accertamento di conformità art. 36 del DPR 380/2001 e SCA per Agibilità, ai fini della regolarizzazione edilizia, con costi a cura ed onere dell'aggiudicatario. Classe Energetica: N.D.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Via Boezio 14-16, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 757, Sub. 5, Categoria C1	<b>Superficie</b>	107,39 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale commerciale oggetto, si trova in stato di conservazione molto buono. All'interno sono accumulati alcuni arredi, manichini e scaffaliera della precedente attività di negozio di abbigliamento. Sulle pareti perimetrali sono stati realizzati inoltre dei divisori murari ad altezza ridotta, per creare camerini di prova abiti per la clientela. Al civico 51 di via Orazio la vetrina è fissa e non apribile e l'accesso avviene dall'ingresso del locale comunicante al civico 14 di via Boezio, corrispondente con l'immobile anch'esso pignorato e n°2 della procedura.		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale ubicato nel Comune di Pomezia, in Via Boezio 14-16, in zona centro città. L'immobile è posto al piano terra, presenta due vetrine su strada con accesso dal civico 14 e si compone allo stato odierno di ampio ambiente commerciale ad uso espositivo, zona cassa-bancone, retrolocale ad uso deposito con		

	<p>annesso w.c. e sul lato est di ulteriore area di passaggio con camerini. Nello stato attuale, è messo in diretta comunicazione con il locale commerciale di cui al bene n°1 della presente procedura, a causa di rimozione di tramezzi di confine, mentre risulta diviso da altro locale commerciale confinante di proprietà terzi con accesso al civico 49 di via Orazio. La superficie di spettanza del locale commerciale a se stante, indicata nella planimetria catastale è di mq 99,46 (S.U.). Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg.11 part.lla 757 sub 5 - Cat. C/1 cl. 4° consistenza 100,00 mq sup.cat. 110 mq e R.C. € 2.334,39. Locale commerciale in buono stato di manutenzione, attualmente libero ed in custodia giudiziaria da parte del professionista nominato; necessità di ripristini interni per riconfigurare il bene allo stato di censimento, nonché per separare le utenze e gli impianti da altro locale attualmente comunicante; presenta difformità edilizie non sanabili secondo la legislazione edilizia vigente e pertanto è stimabile a "valore d'uso" e necessità di costi ad onere e cura dell'aggiudicatario per separazione funzionale degli impianti e ripristino della condizione divisionale della planimetria di censimento. Classe Energetica: N.D.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.000,00

Bene N° 3 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Via Orazio 57/A, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 757, Sub. 508, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto si trova in condizioni manutentive ordinarie. Il livello delle finiture è ordinario per la destinazione d'uso del bene.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto coperto, sito nel Comune di Pomezia in Via Orazio 57/A, in centro città. Il posto auto ha una superficie netta di 15,20 mq (S.n.r.), si trova al piano seminterrato di un edificio condominiale e vi si accede da rampa carrabile. Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg 11 part.lla 757 sub 508 - piano S1 - Cat. C/6 cl. 2° Consistenza 13 mq sup.cat. 15 mq e R.C. € 35,58. Occupato dall'esecutata ed allo stato attuale inutilizzato, sottoposto a custodia giudiziaria. Classe Energetica: non necessaria per la destinazione d'uso dell'immobile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.000,00

Bene N° 4 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Via Orazio 57/A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 757, Sub. 509, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq

<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto si trova in condizioni manutentive ordinarie. Il livello delle finiture è ordinario per la destinazione d'uso del bene.
<b>Descrizione:</b>	Posto auto coperto, sito nel Comune di Pomezia in Via Orazio 57/A, in centro città. Il posto auto ha una superficie netta di 14,84 mq (S.n.r.), si trova al piano seminterrato di un edificio condominiale e vi si accede da rampa carrabile. Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg 11 part.lla 757 sub 509 - piano S1 - Cat. C/6 cl. 2° Consistenza 13 mq sup.cat. 15 mq e R.C. € 35,58. Occupato dall'esecutata ed allo stato attuale inutilizzato, sottoposto a custodia giudiziaria. Classe Energetica: non necessaria per la destinazione d'uso dell'immobile.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 303.000,00

<b>Bene N° 5 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Viale Nuova Florida 96, interno 2, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 3755, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 4	<b>Superficie</b>	219,24 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'abitazione in questione si trova in ottimo stato, sia internamente che esternamente. I prospetti esterni della porzione immobiliare, hanno subito rinnovamento in occasione dei lavori di efficientamento, mentre all'interno i lavori non hanno comportato modifiche alle finiture, già di buon livello. Al piano seminterrato, è visibile che una parte della pavimentazione riflette lo stato della costruzione di edificazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in villino, ubicato nel Comune di Ardea in Viale Nuova Florida 96, nel comprensorio denominato "Nuova Florida", circoscritto tra le due strade provinciali SP95b e SP109b. L'immobile è porzione di una costruzione bifamiliare costituita da tre piani, S1-T-1°, è contraddistinto con l'interno n.2 e presenta proprio accesso e corte esterna. Al piano terra, l'immobile si articola in: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera, per una superficie utile netta di mq 61,22 (S.U.), oltre spazi porticati per mq 46,20 (S.n.r.) e corte scoperta di pertinenza per ulteriori 548,00 mq (S.n.r.). Il piano primo, collegato da scala interna dal soggiorno, si compone invece di: camera da letto, cabina armadio, bagno e disimpegno, per utili mq 38,40 (S.U.), oltre due distinti balconi per altri mq 15,00 (S.n.r.). Il piano seminterrato infine, è destinato a cantina e lavatoio, ovvero ad accessori diretti ed indiretti per ulteriore superficie calpestabile di mq 106,40 (S.n.r.). Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea al Foglio 47 particella 3755 sub 2 e 4 graffati - piani S1-T-1 - Cat. A/7 cl. 3° consistenza vani 8,0 sup.cat. 180 mq e R.C. € 1.074,23. Unità immobiliare occupata dall'esecutata e dai familiari; presenta conformità catastale ed urbanistica e recentemente è stata oggetto di lavori di efficientamento energetico con Superbonus 100%. Classe Energetica: "A".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è abitato dall'esecutata **** Omissis **** e da sua figlia **** Omissis ****.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 51, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 23/01/2001  
Reg. gen. 2366 - Reg. part. 463  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: notaio Marco Sepe  
Data: 15/01/2001  
N° repertorio: 1688  
N° raccolta: 766
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 25/02/2006  
Reg. gen. 10576 - Reg. part. 3176  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: notaio Paolo Coppi  
Data: 24/02/2006  
N° repertorio: 119371  
N° raccolta: 17750
- **ipoteca volontaria** derivante da scrittura privata autenticata  
Iscritto a Roma 2 il 20/04/2006  
Reg. gen. 24712 - Reg. part. 7106  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio Paolo Coppi  
Data: 23/03/2006  
N° repertorio: 119502  
N° raccolta: 17842
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali  
Iscritto a Roma 2 il 17/03/2009  
Reg. gen. 15801 - Reg. part. 4512  
Quota: 1/1  
Importo: € 155.844,70  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Rogante: notaio Carlo Maria Canali  
Data: 11/03/2009  
N° repertorio: 23915  
N° raccolta: 11782

- **iscrizione di ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 26/05/2022  
Reg. gen. 29303 - Reg. part. 5007  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892
- **iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 14/06/2022  
Reg. gen. 33455 - Reg. part. 5769  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892
- **iscrizione di ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2022  
Reg. gen. 60492 - Reg. part. 10724  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 21/03/2023  
Reg. gen. 15739 - Reg. part. 10530  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 23/01/2001  
Reg. gen. 2366 - Reg. part. 463  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: notaio Marco Sepe  
Data: 15/01/2001  
N° repertorio: 1688  
N° raccolta: 766
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 25/02/2006  
Reg. gen. 10576 - Reg. part. 3176  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: notaio Paolo Coppi  
Data: 24/02/2006  
N° repertorio: 119371  
N° raccolta: 17750
- **ipoteca volontaria** derivante da scrittura privata autenticata  
Iscritto a Roma 2 il 20/04/2006  
Reg. gen. 24712 - Reg. part. 7106  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio Paolo Coppi  
Data: 23/03/2006  
N° repertorio: 119502  
N° raccolta: 17842
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali  
Iscritto a Roma 2 il 17/03/2009  
Reg. gen. 15801 - Reg. part. 4512  
Quota: 1/1  
Importo: € 155.844,70  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio Carlo Maria Canali  
Data: 11/03/2009

N° repertorio: 23915

N° raccolta: 11782

- **iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 26/05/2022  
Reg. gen. 29303 - Reg. part. 5007  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 14/06/2022  
Reg. gen. 33455 - Reg. part. 5769  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892
- **iscrizione di ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2022  
Reg. gen. 60492 - Reg. part. 10724  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892

#### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 21/03/2023  
Reg. gen. 15739 - Reg. part. 10530  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

---

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 57/A, PIANO S1**

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 23/01/2001  
Reg. gen. 2366 - Reg. part. 463  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: notaio Marco Sepe  
Data: 15/01/2001  
N° repertorio: 1688  
N° raccolta: 766
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 25/02/2006  
Reg. gen. 10576 - Reg. part. 3176  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: notaio Paolo Coppi  
Data: 24/02/2006  
N° repertorio: 119371  
N° raccolta: 17750
- **ipoteca volontaria** derivante da scrittura privata autenticata  
Iscritto a Roma 2 il 20/04/2006  
Reg. gen. 24712 - Reg. part. 7106  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio Paolo Coppi  
Data: 23/03/2006  
N° repertorio: 119502  
N° raccolta: 17842
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali  
Iscritto a Roma 2 il 17/03/2009  
Reg. gen. 15801 - Reg. part. 4512  
Quota: 1/1  
Importo: € 155.844,70  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio Carlo Maria Canali  
Data: 11/03/2009  
N° repertorio: 23915  
N° raccolta: 11782
- **iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 26/05/2022

Reg. gen. 29303 - Reg. part. 5007

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 22/10/2021

N° repertorio: 4892

- **iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri

Iscritto a Roma 2 il 14/06/2022

Reg. gen. 33455 - Reg. part. 5769

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 31.000,00

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 22/10/2021

N° repertorio: 4892

- **iscrizione di ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri

Iscritto a Roma 2 il 28/10/2022

Reg. gen. 60492 - Reg. part. 10724

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 31.000,00

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 22/10/2021

N° repertorio: 4892

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 21/03/2023

Reg. gen. 15739 - Reg. part. 10530

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ORAZIO 57/A, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 23/01/2001

Reg. gen. 2366 - Reg. part. 463

- Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: notaio Marco Sepe  
Data: 15/01/2001  
N° repertorio: 1688  
N° raccolta: 766
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 25/02/2006  
Reg. gen. 10576 - Reg. part. 3176  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: notaio Paolo Coppi  
Data: 24/02/2006  
N° repertorio: 119371  
N° raccolta: 17750
  - **ipoteca volontaria** derivante da scrittura privata autenticata  
Iscritto a Roma 2 il 20/04/2006  
Reg. gen. 24712 - Reg. part. 7106  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio Paolo Coppi  
Data: 23/03/2006  
N° repertorio: 119502  
N° raccolta: 17842
  - **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali  
Iscritto a Roma 2 il 12/03/2009  
Reg. gen. 15801 - Reg. part. 4512  
Quota: 1/1  
Importo: € 155.844,70  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio Carlo Maria Canali  
Data: 11/03/2009  
N° repertorio: 23915  
N° raccolta: 11782
  - **iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 26/05/2022  
Reg. gen. 29303 - Reg. part. 5007  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 14/06/2022  
Reg. gen. 33455 - Reg. part. 5769  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892
- **rettifica iscrizione di ipoteca** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2022  
Reg. gen. 60492 - Reg. part. 10724  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 21/03/2023  
Reg. gen. 15739 - Reg. part. 10530  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIALE NUOVA FLORIDA 96,  
INTERNO 2, PIANO S1-T-1**

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 25/02/2006  
Reg. gen. 10576 - Reg. part. 3176  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: notaio Paolo Coppi  
Data: 24/02/2006  
N° repertorio: 119371  
N° raccolta: 17750
- **ipoteca volontaria** derivante da scrittura privata autenticata  
Iscritto a Roma 2 il 20/04/2006  
Reg. gen. 24712 - Reg. part. 7106  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio Paolo Coppi  
Data: 23/03/2006  
N° repertorio: 119502  
N° raccolta: 17842
  - **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di cambiali  
Iscritto a Roma 2 il 17/03/2009  
Reg. gen. 15801 - Reg. part. 4512  
Quota: 1/1  
Importo: € 155.844,70  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio Carlo Maria Canali  
Data: 11/03/2009  
N° repertorio: 23915  
N° raccolta: 11782
  - **iscrizione di ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 26/05/2022  
Reg. gen. 29303 - Reg. part. 5007  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892
  - **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 14/06/2022  
Reg. gen. 33455 - Reg. part. 5769  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 22/10/2021

N° repertorio: 4892

- **rettifica iscrizione di ipoteca** derivante da sentenza di condanna Tribunale di Velletri  
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2022  
Reg. gen. 60492 - Reg. part. 10724  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 22/10/2021  
N° repertorio: 4892

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 21/03/2023  
Reg. gen. 15739 - Reg. part. 10530  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura