

---

## TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lungarini Sandro, nell'Esecuzione Immobiliare 777/2017 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via San Francisco n. 7, piano Terra.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2, piano T-1-S/1 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2/A, piano T-1-S/1 .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2/B, piano T-1 .....	7
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via San Francisco n. 9, piano S/1.....	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	10
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Lotto 2.....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
Titolarità .....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	16
Dati Catastali .....	16
Precisazioni.....	17
Patti.....	17
Stato conservativo .....	17

Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	17
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	21
Lotto 3.....	21
Completezza documentazione ex art. 567 .....	21
Titolarità .....	21
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali .....	22
Dati Catastali .....	23
Precisazioni.....	23
Patti.....	23
Stato conservativo .....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici .....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	24
Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli .....	25
Normativa urbanistica .....	26
Regolarità edilizia .....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 4.....	28
Completezza documentazione ex art. 567 .....	28
Titolarità .....	28
Confini.....	28
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali .....	29
Dati Catastali .....	30
Precisazioni.....	30
Patti.....	30
Stato conservativo .....	30

Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici .....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	31
Stato di occupazione .....	31
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli .....	32
Normativa urbanistica .....	33
Regolarità edilizia .....	33
Vincoli od oneri condominiali .....	34
Lotto 5.....	34
Completezza documentazione ex art. 567 .....	34
Titolarità .....	34
Confini.....	35
Consistenza.....	35
Cronistoria Dati Catastali .....	35
Dati Catastali .....	36
Precisazioni.....	36
Patti.....	36
Stato conservativo .....	36
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici .....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	37
Stato di occupazione .....	37
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli .....	38
Normativa urbanistica .....	39
Regolarità edilizia .....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Stima / Formazione lotti .....	40
<b>Lotto 1</b> .....	40
<b>Lotto 2</b> .....	42
<b>Lotto 3</b> .....	44
<b>Lotto 4</b> .....	46
<b>Lotto 5</b> .....	48
Riepilogo bando d'asta.....	52
<b>Lotto 1</b> .....	52
<b>Lotto 2</b> .....	52
<b>Lotto 3</b> .....	53

<b>Lotto 4</b> .....	53
<b>Lotto 5</b> .....	54
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 777/2017 del R.G.E.....	55
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 190.000,00</b> .....	55
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 195.000,00</b> .....	55
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 190.000,00</b> .....	56
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 200.000,00</b> .....	56
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 155.000,00</b> .....	57
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	58
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via San Francisco n. 7, piano Terra.....	58
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2, piano T-1-S/1.....	58
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2/A, piano T-1-S/1.....	59
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2/B, piano T-1.....	59
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via San Francisco n. 9, piano S/1.....	60



## INCARICO

---

In data 28/11/2017, il sottoscritto Geom. Lungarini Sandro, con studio in Vicolo della Gatta, 3 - 00049 - Velletri (RM), email lungarinisandro@yahoo.it, PEC sandro.lungarini@geopec.it, Tel. 06 96 41 466, Fax 06 86 761 548, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via San Francisco n. 7, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2, piano T-1-S/1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2/A, piano T-1-S/1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2/B, piano T-1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via San Francisco n. 9, piano S/1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SAN FRANCISCO N. 7, PIANO TERRA**

---

- **Appartamento per civile abitazione**, occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) - Località Torvaianica - Via San Francisco civico 7, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata ed in prossimità del mare, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 94,00 ed annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie per mq. 218,00 circa (S.n.r.); posto al Piano Terra e costituito di: soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, bagno, w.c. e due camere da letto, per una superficie abitabile di mq. 72,50 (S.U.) ed annesso porticato esterno a livello per mq. 46,00 (S.n.r.).-

- **Censito al Catasto Fabbricati** al:

- **Fg. 25 part.IIIa 2688 sub 1**, Piano T, Cat. A/7, cl. 3, Vani 5,5, sup. cat.le mq. 102, totale escluse aree scoperte mq. 93, R.C. €. 795,34.-

**Classe Energetica: N.D.**

### **ACCERTAMENTI DEI BENI PIGNORATI**

---

Dopo aver accertato la reale ed effettiva consistenza degli immobili, il sottoscritto Esperto, con formale convocazione trasmessa tramite racc.ta A.R. alla Parte Esecutata, effettuava sopralluoghi stabiliti per il 23/03/2018 alle ore 10,30 e 26/03/2018 alle ore 8,30 e seguenti sui luoghi e precisamente in Pomezia (RM) - Località Torvaianica - Via San Francisco civico 7- 9 e Via Rumenia n° 2- 2/A- 2/B per ottemperare a quanto conferito e dare così inizio alle operazioni peritali.-

In tali date, congiuntamente al Delegato alle vendite \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre a procedere all'ispezione degli immobili oggetto di stima, verificare la corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali ed ipotecarie, nonché lo stato di possesso dei beni pignorati, eseguendo i necessari rilievi di controllo e riprese dei cespiti subastati con l'acquisizione delle le caratteristiche costruttive degli

stessi, alla presenza continua e costante delle Parti Esecutate che hanno sottoscritto il relativo verbale; il tutto posto in allegato alla presente relazione di stima.-

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA N. 2, PIANO T-1-S/1**

---

- **Appartamento per civile abitazione**, occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) – Località Torvaianica - Via Rumenia n° 2, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata ed in prossimità del mare, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 48,30 ed annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie di mq. 314,30 circa (S.n.r.); posto ai Piani T-1-S/1 e costituito al Piano Terra di: soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., per una superficie abitabile di mq. 43,40 (S.U.) ed annesso portico esterno per mq. 23,00 (S.n.r.); al Piano Primo di: camera da letto, disimpegno e w.c., per una superficie lorda di mq. 22,10 ed utili di mq. 19,50 (S.U.), lavatoio per una superficie lorda di mq. 26,30 ed utili mq. 21,25 (S.n.r.) ed annesso balcone e stenditoio per mq. 35,00 (S.n.r.); al Piano S1 di: un locale cantina per una superficie lorda di mq. 50,30 ed utili mq. 45,25 (S.n.r.), collegato con gli altri piani tramite scala interna.-

- **Censito al Catasto Fabbricati** al:

- **Fg. 25 part.IIIa 2688 sub 2**, Piani T-1-S/1, Cat. A/7, cl. 3, Vani 5, sup. cat.le mq. 111, totale escluse aree scoperte mq. 111, R.C. €. 723,04.-

**Classe Energetica: N.D.**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA N. 2/A, PIANO T-1-S/1**

---

- **Appartamento per civile abitazione**, occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) – Località Torvaianica - Via Rumenia n° 2, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata ed in prossimità del mare, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 48,30 ed annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie di mq. 157,30 circa (S.n.r.); posto ai Piani T-1-S/1 e costituito al Piano Terra di: soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., per una superficie abitabile di mq. 43,40 (S.U.) ed annesso portico esterno per mq. 23,00 (S.n.r.); al Piano Primo di: camera da letto, disimpegno e w.c., per una superficie lorda di mq. 22,10 ed utili di mq. 19,50 (S.U.), lavatoio per una superficie lorda di mq. 26,30 ed utili mq. 21,25 (S.n.r.) ed annesso balcone e stenditoio per mq. 35,00 (S.n.r.); al Piano S1 di: un locale cantina per una superficie lorda di mq. 50,30 ed utili mq. 45,25 (S.n.r.), collegato con gli altri piani tramite scala interna.-

- **Censito al Catasto Fabbricati** al:

- **Fg. 25 part.IIIa 2688 sub 3**, Piani T-1-S/1, Cat. A/7, cl. 3, Vani 5, sup. cat.le mq. 110, totale escluse aree scoperte mq. 111, R.C. €. 723,04.-

Classe Energetica: N.D.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA N. 2/B, PIANO T-1**

---

- **Appartamento per civile abitazione**, occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) – Località Torvaianica - Via Rumenia n° 2/B, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 105,50 ed annessa corte esclusiva pavimentata di pertinenza al Piano Terra della superficie per mq. 152,50 circa (S.n.r.); costituito al Piano Primo di: pranzo/soggiorno, cucina, bagno, w.c, disimpegno, ripostiglio e due camere da letto, per una superficie abitabile di mq. 98,00 (S.U.) ed annesso balcone esterno per mq. 62,00 (S.n.r.);
- **Censito al Catasto Fabbricati** al:
- **Fg. 25 part.IIa 2688 sub 4**, Piani T-1, Cat. A/7, cl. 3, Vani 7,5, sup. cat.le mq. 114, totale escluse aree scoperte mq. 103, R.C. €. 1.084,56.-
- Classe Energetica: N.D.**

## **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SAN FRANCISCO N. 9, PIANO S/1**

- **Locale autorimessa**, occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) – Località Torvaianica - con accesso da Via San Francisco n. 9, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 196,50 posto al Piano S/1 e costituito di: un unico ambiente della superficie utile mq. 185,00 (S.n.r).-
- **Censito al Catasto Fabbricati** al:
- **Fg. 25 part.IIa 2688 sub 5**, Piano S1 , Cat. C/6, cl. 4, mq. 185, sup. cat.le mq. 195, R.C. €. 697,48.-

## **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via San Francisco n. 7, piano Terra

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

In adempimento all'incarico conferitogli il sottoscritto C.T.U., dopo aver preso visione dell'atto di pignoramento e della istanza di vendita, nonché della relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Campobasso, allegata agli atti di Esecuzione nonché della certificazione a firma dell'Avv. Delegato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attestante le risultanze sulla documentazione in atti e ritenute dallo scrivente complete ai sensi dell'art. 567, comma 2° c.p.c. ed idonee all'espletamento dell'incarico stesso.-

## **TITOLARITÀ**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

- Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terra - con annessa area pertinenziale ad uso esclusivo, confina nel suo insieme con Via San Francisco, particella 2548, appartamenti distinti con il sub. 4, sub. 3 e sub. 2, salvo altri.-

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione al P.T.	72,50 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	3,00 m	Terra
Portico - 0,30% della superf. fino a mq. 25,00	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	Terra
Portico - 0,10% della superf. per la quota ecceden	21,00 mq	21,00 mq	0,10	2,10 mq	0,00 m	Terra
Giardino ed area pavimentata - 0,10% della super	94,00 mq	94,00 mq	0,10	9,40 mq	0,00 m	Terra
Giardino ed area pavimentata - 0,02% della super	124,00 mq	124,00 mq	0,02	2,48 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>115,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>115,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/2013 al 12/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2688, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 795,34

		Piano Terra
Dal 12/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25 , Part. 2688, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 795,34 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 09/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2688, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 795,34 Piano Terra

## ASTE GIUDIZIARIE.it DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	2688	1		A7	3	5,5	mq. 111	795,34	Terra		

### Corrispondenza catastale

Si precisa la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile e che i dati identificativi catastali, individuano unicamente l'immobile pignorato.-

### 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

L'appartamento di civile abitazione ed annesso giardino, risulta abitato ed in uso agli Esecutati.-

### STATO CONSERVATIVO

Il cespite immobiliare ad uso abitativo, alla data del sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.-

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare ad uso abitativo, inserita in contesto condominiale, verrà trasferita con tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di diritto in cui si trova nonché con la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte.-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla consultazione del titolo di proprietà - atto di compravendita del 04/02/1987 rep. 16865/4612 a rogito Notaio Augusto Bellagamba di Roma, con il quale Le Parti Esecutate in regime patrimoniale di comunione dei beni, ne sono divenute proprietarie, non si evincono né servitù né usi civici in essere.-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- **Struttura portante**: sotto il profilo strutturale, la costruzione dalle linee architettoniche semplici, è stata realizzata con struttura portante intelaiata mediante pilastri e travi di collegamento e mensole in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento con interposte pignatte e caldaia superiore di collegamento e tamponature esterne a cassetta con laterizi forati;
  - **Fondazioni**: del tipo dirette a travi rovesce;
  - **Copertura del fabbricato**: parte a falde di tetto con sovrastante manto di tegole e parte a copertura piana;
  - **Prospetti esterni**: intonaci civili in malta, passati alla pezza e tinteggiati con resine acriliche da tenere nel tempo ed opporsi validamente agli agenti atmosferici;
  - **Rifiniture**: di buona qualità ravvisabili in:
  - **Pavimentazioni**: in parquet e ceramica negli ambienti, intonaci civili tinteggiati alle pareti e soffitti, porte interne (bussole) in legno lucidate ed infissi esterni in legno con vetro-camera, muniti quest'ultimi di persiane alla romana e grate di protezione in ferro; porta blindata con cilindro a chiave a mappatura europea;
  - **Servizi igienici**: presentano pareti maiolicate, dotati di apparecchiature igienico-sanitarie in vetro-china e rubinetterie in ottone cromato;
  - **Impianto idrico**: realizzato sottotraccia e funzionante;
  - **Impianto elettrico e video citofonico**: del tipo sfilabile a 220 volt;
  - **Impianto termico**: del tipo autonomo a pavimento, regolato da apposito termostato e caldaia funzionante;
- Altri impianti**: impianto fotovoltaico ed impianto solare termico;
- **Corte pertinenziale ad uso esclusivo**: interamente recintata, interrotta nel tratto ove sono ubicati i cancelli di ingresso carrabile e pedonale con apertura automatizzata, tenuta in parte a giardino e camminamenti vari.-
  - **Condizioni generali del cespite immobiliare**: curata nei dettagli con utilizzo di materiali di buona qualità ed in buono stato conservativo e di manutenzione.-

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Come richiesto dal contesto del quesito, al momento de'accesso effettuato in data 23/03/2018 al compendio immobiliare pignorato, al fine di prenderne visione sia della consistenza fisica che lo stato di manutenzione, lo stesso si presenta in buono stato di conservazione, in uso ed abitato dalla Parte Esecutata.-



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1987 al 09/10/2017	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA di Roma	04/02/1987	16865	4612
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2°	28/02/1987	7193	5091
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		1° Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma	23/02/1987	10076	Serie 1/A

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 del Territorio di Roma 2°, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma 2° il 03/07/2009  
Reg. gen. 42127 - Reg. part. 12986  
Quota: 1/1  
Importo: € 540.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 270.000,00  
Rogante: Notaio Marcello BRUNELLI di Roma  
Data: 26/06/2009  
N° repertorio: 49991  
N° raccolta: 11262



Note: in qualità di terzi datori di ipoteca a garanzia del mutuo concesso ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni



- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2° il 16/03/2007  
Reg. gen. 21100 - Reg. part. 10076  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: - atto unilaterale d'obbligo edilizio con il quale hanno presentato, al Comune di Pomezia, Frazione di Torvaianica, la richiesta del permesso di costruire relativo al seguente intervento edilizio: "demolizione di fabbricato esistente (Foglio 25 part. 624) e ricostituzione di due villini bifamiliari" subordinando il predetto permesso di costruire alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con il quale i Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegnano: 1) a vincolare irrevocabilmente e permanentemente l'intera superficie di mq. 1.000 al servizio della progettata costruzione; 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso di tutti i locali dell'edificio come riportato nel progetto presentato; 3) a destinare a parcheggio, al servizio dell'edificio, la superficie di mq. 92.-

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2° il 09/10/2017  
Reg. gen. 46186 - Reg. part. 32011  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il terreno, allibrato in Catasto Fabbricati al Foglio 25 con la part.lla 2688, ove sono ubicati i villini bifamiliari edificati, fa parte di un comprensorio residenziale dotato di tutti i servizi, destinato nel Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pomezia in: ZONA "B" - COMPLETAMENTO.-

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per quanto attiene l'iter urbanistico del fabbricato, di cui sono parte le porzioni immobiliari pignorate, a seguito delle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pomezia, si può riferire che lo stesso è stato edificato in base al rilascio di permesso di costruire N° 72 del 20/04/2007 (pratica edilizia comunale n. 7949 - demolizione di fabbricato esistente e ricostruzione di due villini

bifamiliari) intestati ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di regolare progetto; alla quale hanno fatto seguito, a costruzione ultimata, la certificazione di collaudo statico delle strutture e la comunicazione di fine lavori avvenuta in data il 01/02/2012.-

- che successivamente è stata inoltrata in data 15/03/2013 prot. 0026073 - D.I.A. – PIANO CASA - relativa a lavori di ampliamento di una civile abitazione ai sensi della L.R. 21/09 e s.m.i.-

Risulta in ultimo depositata agli atti comunali il 27/10/2015 prot. 0092623, richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.-

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

---

- Ai sensi del Decreto Legislativo n° 301/2006 che modifica ed integra il D.L. 192/2005, non è disponibile "Attestato di Prestazione Energetica" (A.P.E.) per la unità abitativa in oggetto, nonché accertate le "dichiarazioni di conformità" degli impianti elettrici, idraulico e del gas, ad oggi funzionanti ed in buono stato.-

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Ai fini dell'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del C.C., colui che subentra come proprietario nei diritti condominiali, è tenuto solidalmente al pagamento degli importi non corrisposti dal precedente avente diritto per i

due anni precedenti al pignoramento.-

Nella fattispecie, da informazioni rese dagli attuali proprietari, l'unità abitativa con la relativa corte di pertinenza ad uso esclusivo, risulta occupata dalla Parte Esecutata e pertanto non esistono oneri condominiali.-

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2, piano T-1-S/1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

In adempimento all'incarico conferitogli il sottoscritto C.T.U., dopo aver preso visione dell'atto di pignoramento e della istanza di vendita, nonché della relazione notarile a firma del Notaio\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Campobasso, allegata agli atti di Esecuzione nonché della certificazione a firma dell'Avv. Delegato\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attestante le risultanze sulla documentazione in atti e ritenute dallo

scrivente complete ai sensi dell'art. 567, comma 2° c.p.c. ed idonee all'espletamento dell'incarico stesso.-



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

Appartamento per civile abitazione ai Piani T-1-S/1 con annessa area pertinenziale ad uso esclusivo, confina nel suo insieme con Via San Francisco, Via Rumenia, Via San Francisco ed appartamenti distinti con il sub. 3 e sub 1, salvo altri.-



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione al P.T.	43,40 mq	48,30 mq	1,00	48,30 mq	3,00 m	Terra
Portico	23,00 mq	23,00 mq	0,30	6,90 mq	3,00 m	Terra
Giardino ed area pavimentata - 0,10% della superf.	48,30 mq	48,30 mq	0,10	4,83 mq	0,00 m	Terra
Giardino ed area pavimentata - 0,02% della superf.	266,00 mq	266,00 mq	0,02	5,32 mq	0,00 m	Terra
Abitazione al P.1°	19,50 mq	22,10 mq	1,00	22,10 mq	3,00 m	Primo
Lavatoio	21,25 mq	26,30 mq	0,50	13,15 mq	3,00 m	Primo
Stenditoio e Balcone esterno (fino a mq. 25,00)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	3,00 m	Primo
Stenditoio e Balcone esterno (superf. in eccedenza)	10,00 mq	10,00 mq	0,10	1,00 mq	3,00 m	S/1

Cantina al P. S/1 (adibita ad abitazione) da rip	45,25 mq	50,30 mq	0,25	12,57 mq	3,00 m	S/1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>121,67 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>121,67 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/2013 al 12/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2688, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 795,34 Piano Terra
Dal 12/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2688, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 795,34 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 09/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2688, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale mq. 102 Rendita € 795,34 Piano Terra

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	2688	2		A7	3	5	mq. 111	723,04	T-1-S/1	

## Corrispondenza catastale

Si precisa la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile e che i dati identificativi catastali, individuano unicamente l'immobile pignorato.-



## 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

---

L'appartamento di civile abitazione ed annesso giardino ad uso esclusivo, risulta in uso al Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che occupa con la propria famiglia, con contratto di comodato d'uso a titolo gratuito.-

## STATO CONSERVATIVO

---

Il cespite immobiliare ad uso abitativo, alla data del sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.-

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare ad uso abitativo, inserito in un contesto condominiale, verrà trasferito con tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di diritto in cui si trova nonché con la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte.-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla consultazione del titolo di proprietà - atto di compravendita del 04 Febbraio 1987 rep. 16865/4612 a rogito Notaio Augusto Bellagamba di Roma, con il quale Le Parti Esecutate, in regime patrimoniale di comunione dei beni ne sono divenute proprietarie, non si evincono né servitù né tantomeno usi civici in essere.-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- **Struttura portante:** sotto il profilo strutturale, la costruzione dalle linee architettoniche semplici, è stata realizzata con struttura portante intelaiata mediante pilastri e travi di collegamento e mensole in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento con interposte pignatte e caldaia superiore di collegamento e tamponature esterne a cassetta con laterizi forati;
- **Fondazioni:** del tipo dirette a travi rovesce;
- **Copertura del fabbricato:** parte a falde di tetto con sovrastante manto di tegole e parte a copertura piana;



- **Prospetti esterni**: intonaci civili in malta, passati alla pezza e tinteggiati con resine acriliche da tenere nel tempo ed opporsi validamente agli agenti atmosferici;
- **Rifiniture**: di buona fattura ravvisabili in:
- **Pavimentazioni**: in parquet e ceramica negli ambienti, intonaci civili tinteggiati alle pareti e soffitti, porte interne (bussole) in legno lucidate ed infissi esterni in legno con vetro-camera, muniti quest'ultimi di persiane alla romana e grate di protezione in ferro; porta blindata con cilindro a chiave a mappatura europea;
- **Servizi igienici**: presentano pareti maiolicate, dotati di apparecchiature igienico-sanitarie in vetro-china e rubinetterie in ottone cromato;
- **Impianto idrico**: realizzato sottotraccia e funzionante;
- **Impianto elettrico e video citofonico**: del tipo sfilabile a 220 volt;
- **Impianto termico**: del tipo autonomo a pavimento, regolato da apposito termostato e caldaia funzionante;
- **Altri impianti**: impianto fotovoltaico ed impianto solare termico;
- **Corte pertinenziale ad uso esclusivo**: interamente recintata, interrotta nel tratto ove sono ubicati i cancelli di ingresso carrabile e pedonale con apertura automatizzata, tenuta in parte a giardino e camminamenti vari.-
- **Condizioni generali del cespite immobiliare**: curata nei dettagli con utilizzo di materiali di buona qualità ed in buono stato conservativo e di manutenzione.-

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come richiesto dal contesto del quesito, al momento dell'accesso al compendio immobiliare pignorato, effettuato in data 23/03/2018 al fine di prenderne visione sia della consistenza fisica che dello stato di manutenzione, lo stesso risulta in buono stato di conservazione, in uso al proprio figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che lo occupa con la propria famiglia, con contratto di comodato d'uso stipulato a titolo gratuito.-

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1987 al 09/10/2017	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA di Roma	04/02/1987	16865	4612
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2°	28/02/1987	7193	5091
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
1° Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma	23/02/1987	10076	Serie 1/A		

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 del Territorio di Roma 2°, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da da mutuo  
Iscritto a Roma 2° il 03/07/2009  
Reg. gen. 42127 - Reg. part. 12986  
Quota: 1/1  
Importo: € 540.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 270.000,00  
Rogante: Notaio Marcello BRUNELLI di Roma  
Data: 26/06/2009  
N° repertorio: 49991  
N° raccolta: 11262  
Note: in qualità di terzi datori di ipoteca a garanzia del mutuo concesso ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma 2° il 16/03/2007  
Reg. gen. 21100 - Reg. part. 10076  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: - atto unilaterale d'obbligo edilizio con il quale hanno presentato, al Comune di Pomezia, Frazione di Torvaianica, la richiesta del permesso di costruire relativo al seguente intervento edilizio: "demolizione di fabbricato esistente (Foglio 25 part. 624) e ricostituzione di due villini bifamiliari" subordinando il predetto permesso di costruire alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con il quale i Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegnano: 1) a vincolare irrevocabilmente e permanentemente l'intera superficie di mq. 1.000 al servizio della progettata costruzione; 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso di tutti i

locali dell'edificio come riportato nel progetto presentato; 3) a destinare a parcheggio, al servizio dell'edificio, la superficie di mq. 92.-

• **pignoramento**

Trascritto a Roma 2° il 09/10/2017

Reg. gen. 46186 - Reg. part. 32011

Quota: 1/1

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

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



## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno, allibrato in Catasto Fabbricati al Foglio 25 con la part.lla 2688, ove sono ubicati i due villini bifamiliari edificati, fa parte di un comprensorio residenziale dotato di tutti i servizi, è destinato nel Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pomezia in: ZONA "B" - COMPLETAMENTO.-

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto attiene l'iter urbanistico del fabbricato, di cui sono parte le porzioni immobiliari pignorate, a seguito delle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pomezia, si può riferire che lo stesso è stato edificato in base al rilascio di permesso di costruire N° 72 del 20/04/2007 (pratica edilizia comunale n. 7949 - demolizione di fabbricato esistente e ricostruzione di due villini bifamiliari) intestati ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di regolare progetto; alla quale hanno fatto seguito, a costruzione ultimata, la certificazione di collaudo statico delle strutture e la comunicazione di fine lavori avvenuta in data il 01/02/2012.-

- che successivamente in data 15/03/2013 prot. 0026073 è stata presentata D.I.A. - PIANO CASA - e relativa a lavori di ampliamento al suddetto fabbricato di civile abitazione ai sensi della L.R. 21/09 e s.m.i.-

Risulta in ultimo depositata agli atti comunali il 27/10/2015 prot. 0092623, richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.-

- Ai sensi del Decreto Legislativo n° 301/2006 che modifica ed integra il D.L. 192/2005, non è disponibile "Attestato di Prestazione Energetica" (A.P.E.) per la unità abitativa oggetto di stima, ma per lo stesso sono state accertate le "dichiarazioni di conformità" degli impianti elettrici, idraulico e del gas, ad oggi funzionanti ed in buono stato.-

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

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



## DIFFORMITA' RICONTRATE TRA QUANTO ASSENTITO E LO STATO ATTUALE



Specificatamente, per quanto verificato in sede di sopralluogo, sono state rilevate sulla porzione di fabbricato, oggi occupato ed abitato, "**difformità ed abusi progettuali**" consistenti in:

- **diversa distribuzione degli spazi interni** avvenuti al Piano Terra, modifica ed apertura di nuove finestre su prospetti facciata; difformità sanabili con SCIA in sanatoria, ai sensi del DPR 380/2001, e con un costo forfettario di €. 3.000,00 omni-comprendivo di sanzioni, spese tecniche e costi di istruttoria;

- **cambio della destinazione d'uso** del P. S/1 (da cantina ad abitativo) e lavatoio al Piano Primo utilizzato ad uso abitativo; "difformità ed abusi edilizi rispetto all'elaborato grafico progettuale approvato ed associato al permesso di costruire e successiva D.I.A - Piano Casa -, non conformi alle norme urbanistiche vigenti e pertanto non sanabili; il tutto da ripristinare alle originarie destinazioni d'uso a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario e con un costo complessivo stimato in €. 4.000,00.-

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Ai fini dell'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del C.C., colui che subentra come proprietario nei diritti condominiali, è tenuto solidalmente al pagamento degli importi non corrisposti dal precedente avente diritto per i due anni precedenti al pignoramento.-

Nella fattispecie, da informazioni assunte presso gli Esecutati, l'unità abitativa con il relativo giardino annesso, risulta occupata dal figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che la occupa unitamente alla propria famiglia.-

### LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2/A, piano T-1-S/1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

In adempimento all'incarico conferitogli il sottoscritto C.T.U., dopo aver preso visione dell'atto di pignoramento e della istanza di vendita, nonché della relazione notarile a firma del Notaio\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Campobasso, allegata agli atti di Esecuzione nonché della certificazione a firma dell'Avv. Delegato\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attestante le risultanze sulla documentazione in atti e ritenute dallo scrivente complete ai sensi dell'art. 567, comma 2° c.p.c. ed idonee all'espletamento dell'incarico stesso.-

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



## CONFINI

Appartamento per civile abitazione ai Piani T-1-S/1, con annessa area pertinenziale ad uso esclusivo, confina nel suo insieme con Via Rumenia ed appartamenti distinti con il sub. 4, sub. 1 e sub. 2, salvo altri.-

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione al P.T.	43,40 mq	48,30 mq	1,00	48,30 mq	3,00 m	Terra
Portico	23,00 mq	23,00 mq	0,30	6,90 mq	3,00 m	Terra
Giardino ed area pavimentata - 0,10% della superf.	48,30 mq	48,30 mq	0,10	4,83 mq	0,00 m	Terra
Giardino ed area pavimentata - 0,02% della superf.	109,00 mq	109,00 mq	0,02	2,18 mq	0,00 m	Terra
Abitazione al P. 1°	19,50 mq	22,10 mq	1,00	22,10 mq	3,00 m	Primo
Lavatoio	21,25 mq	26,30 mq	0,50	13,15 mq	3,00 m	Primo
Stenditoio e Balcone esterno (fino a mq. 25,00)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	3,00 m	Primo
Stenditoio e Balcone esterno (superf. in eccedenza)	10,00 mq	10,00 mq	0,10	1,00 mq	3,00 m	S/1
Cantina al Piano S/1(adibita ad abitazione) da rip	45,25 mq	50,30 mq	0,25	12,57 mq	3,00 m	S/1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>118,53 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>118,53 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 28/10/2013 al 12/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2688, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 795,34 Piano Terra
Dal 12/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2688, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 795,34 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 09/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2688, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale mq. 102 Rendita € 795,34 Piano Terra

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	2688	3		A7	3	5	mq. 110	723,04	T-1-S/1	

### Corrispondenza catastale

Si precisa la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile e che i dati identificativi catastali, individuano unicamente l'immobile pignorato.-

## 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

L'appartamento di civile abitazione ed annesso giardino ad uso esclusivo, non risulta gravato da vincoli di locazione o di comodato d'uso.-

## STATO CONSERVATIVO

---

Il cespite immobiliare ad uso abitativo, alla data del sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.-



## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare ad uso abitativo, inserito in un contesto condominiale, verrà trasferito con tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di diritto in cui si trova nonché con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte.-



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla consultazione del titolo di proprietà - atto di compravendita del 04 Febbraio 1987 rep. 16865/4612 a rogito Notaio Augusto Bellagamba di Roma, con il quale Le Parti Esecutate, in regime patrimoniale di comunione dei beni ne sono divenute proprietarie, non si evincono né servitù né tantomeno usi civici in essere.-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- **Struttura portante**: sotto il profilo strutturale, la costruzione dalle linee architettoniche semplici, è stata realizzata con struttura portante intelaiata mediante pilastri e travi di collegamento e mensole in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento con interposte pignatte e caldaia superiore di collegamento e tamponature esterne a cassetta con laterizi forati;
- **Fondazioni**: del tipo dirette a travi rovesce;
- **Copertura del fabbricato**: parte a falde di tetto con sovrastante manto di tegole e parte a copertura piana;
- **Prospetti esterni**: intonaci civili in malta, passati alla pezza e tinteggiati con resine acriliche da tenere nel tempo ed opporsi validamente agli agenti atmosferici;
- **Rifiniture**: di buona qualità ravvisabili in:
- **Pavimentazioni**: in parquet e ceramica negli ambienti, intonaci civili tinteggiati alle pareti e soffitti, porte interne (bussole) in legno lucidate ed infissi esterni in legno con vetro-camera, muniti quest'ultimi di persiane alla romana e grate di protezione in ferro; porta blindata con cilindro a chiave a mappatura europea;
- **Servizi igienici**: presentano pareti maiolicate, dotati di apparecchiature igienico-sanitarie in vetro-china e rubinetterie in ottone cromato;
- **Impianto idrico**: realizzato sottotraccia e funzionante;
- **Impianto elettrico e video citofonico**: del tipo sfilabile a 220 volt;
- **Impianto termico**: del tipo autonomo a pavimento, regolato da apposito termostato e caldaia funzionante;
- **Altri impianti**: impianto fotovoltaico ed impianto solare termico;
- **Corte pertinenziale ad uso esclusivo**: interamente recintata, interrotta nel tratto ove sono ubicati i cancelli di ingresso carrabile e pedonale con apertura automatizzata, tenuta in parte a giardino e camminamenti vari.-
- **Condizioni generali del cespite immobiliare**: curata nei dettagli con utilizzo di materiali di buona qualità ed in buono stato conservativo e di manutenzione.-



## STATO DI OCCUPAZIONE

Come richiesto dal contesto del quesito, al momento dell'accesso al compendio immobiliare pignorato, effettuato in data 23/03/2018 al fine di prenderne visione sia della consistenza fisica che dello stato di manutenzione, lo stesso risulta in buono stato di conservazione, in uso al proprio figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che lo occupa con la propria famiglia, con contratto di comodato d'uso stipulato a titolo gratuito.-

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1987 al 09/10/2017	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA di Roma	04/02/1987	16865	4612
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2°	28/02/1987	7193	5091
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		1° Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma	23/02/1987	10076	Serie 1/A

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 del Territorio di Roma 2°, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da da mutuo

Iscritto a Roma 2° il 03/07/2009

Reg. gen. 42127 - Reg. part. 12986

Quota: 1/1

Importo: € 540.000,00

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

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

Capitale: € 270.000,00

Rogante: Notaio Marcello BRUNELLI di Roma

Data: 26/06/2009

N° repertorio: 49991

N° raccolta: 11262

Note: in qualità di terzi datori di ipoteca a garanzia del mutuo concesso ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## Trascrizioni

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2° il 16/03/2007

Reg. gen. 21100 - Reg. part. 10076

Quota: 1/1

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

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

Note: - atto unilaterale d'obbligo edilizio con il quale hanno presentato, al Comune di Pomezia, Frazione di Torvaianica, la richiesta del permesso di costruire relativo al seguente intervento edilizio: "demolizione di fabbricato esistente (Foglio 25 part. 624) e ricostituzione di due villini bifamiliari" subordinando il predetto permesso di costruire alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con il quale i Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegnano: 1) a vincolare irrevocabilmente e permanentemente l'intera superficie di mq. 1.000 al servizio della progettata costruzione; 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso di tutti i locali dell'edificio come riportato nel progetto presentato; 3) a destinare a parcheggio, al servizio dell'edificio, la superficie di mq. 92.-

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2° il 09/10/2017

Reg. gen. 46186 - Reg. part. 32011

Quota: 1/1

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

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



## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno, allibrato in Catasto Fabbricati al Foglio 25 con la part.lla 2688, ove sono ubicati i due villini bifamiliari edificati, fa parte di un comprensorio residenziale dotato di tutti i servizi, è destinato nel Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pomezia in: ZONA "B" - COMPLETAMENTO.-

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto attiene l'iter urbanistico del fabbricato, di cui sono parte le porzioni immobiliari pignorate, a seguito delle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pomezia, si può riferire che lo stesso è stato edificato in base al rilascio di permesso di costruire N° 72 del 20/04/2007 (pratica edilizia comunale n. 7949 - demolizione di fabbricato esistente e ricostruzione di due villini bifamiliari) intestati ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di regolare progetto; alla quale hanno fatto seguito, a costruzione ultimata, la certificazione di collaudo statico delle strutture e la comunicazione di fine lavori avvenuta in data il 01/02/2012.-

- che successivamente in data 15/03/2013 prot. 0026073 è stata presentata D.I.A. - PIANO CASA - e relativa a lavori di ampliamento al suddetto fabbricato di civile abitazione ai sensi della L.R. 21/09 e s.m.i.-

Risulta in ultimo depositata agli atti comunali il 27/10/2015 prot. 0092623, richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.-

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- Ai sensi del Decreto Legislativo n° 301/2006 che modifica ed integra il D.L. 192/2005, non è disponibile "Attestato di Prestazione Energetica" (A.P.E.) per la unità abitativa oggetto di stima, ma per lo stesso sono state accertate le "dichiarazioni di conformità" degli impianti elettrici, idraulico e del gas, ad oggi funzionanti ed in buono stato.-

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

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

### DIFFORMITA' RICONTRATE TRA QUANTO ASSENTITO E LO STATO ATTUALE'

Specificatamente, per quanto verificato in sede di sopralluogo, sono state rilevate sulla porzione di fabbricato, oggi occupato ed abitato, "difformità ed abusi progettuali" consistenti in:

- diversa distribuzione degli spazi interni avvenuti al Piano Terra, modifica ed apertura di nuove finestre su prospetti facciata; difformità sanabili con SCIA in sanatoria, ai sensi del DPR 380/2001, e con un costo forfettario di €. 3.000,00 omni-comprensivo di sanzioni, spese tecniche e costi di istruttoria;

- cambio della destinazione d'uso del P. S/1 (da cantina ad abitativo) e lavatoio al Piano Primo utilizzato ad uso abitativo; "difformità ed abusi edilizi rispetto all'elaborato grafico progettuale approvato ed associato al permesso di costruire e successiva D.I.A - Piano Casa -, non conformi alle norme urbanistiche vigenti e pertanto non sanabili; il tutto da ripristinare alle originarie destinazioni d'uso a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario e con un costo complessivo stimato in €. 4.000,00.-

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Ai fini dell'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del C.C., colui che subentra come proprietario nei diritti condominiali, è tenuto solidalmente al pagamento degli importi non corrisposti dal precedente avente diritto per i due anni precedenti al pignoramento.-

Nella fattispecie, da informazioni assunte presso gli Esecutati, l'unità abitativa con il relativo giardino annesso, risulta occupata dal figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che la occupa unitamente alla propria famiglia.-

---

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2/B, piano T-1

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

In adempimento all'incarico conferitogli il sottoscritto C.T.U., dopo aver preso visione dell'atto di pignoramento e della istanza di vendita, nonché della relazione notarile a firma del Notaio\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Campobasso, allegata agli atti di Esecuzione nonché della certificazione a firma dell'Avv. Delegato\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attestante le risultanze sulla documentazione in atti e ritenute dallo scrivente complete ai sensi dell'art. 567, comma 2° c.p.c. ed idonee all'espletamento dell'incarico stesso.-

---

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

---

### CONFINI

---

Appartamento per civile abitazione ai Piani T-1 con annessa area pertinenziale ad uso esclusivo, confina nel suo insieme con Via Rumenia ed appartamenti distinti con il sub. 3 e sub. 1, salvo altri.-

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione al P. 1°	98,00 mq	105,50 mq	1,00	105,50 mq	3,00 m	Primo
Balcone esterno (fino a mq. 25,00)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	Primo
Balcone esterno (superf. in eccedenza)	37,00 mq	37,00 mq	0,10	3,70 mq	0,00 m	Primo
Giardino ed area pavimentata - 0,10% della superf.	48,30 mq	48,30 mq	0,10	4,83 mq	0,00 m	Terra
Giardino ed area pavimentata - 0,02% della superf.	104,20 mq	104,20 mq	0,02	2,08 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>123,61 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>123,61 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/2013 al 12/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2688, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 795,34 Piano Terra
Dal 12/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2688, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 795,34 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 09/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2688, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale mq. 102 Rendita € 795,34 Piano Terra

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	2688	4		A7	3	7,5	mq. 114	1084,56	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

Si precisa la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile e che i dati identificativi catastali, individuano unicamente l'immobile pignorato.-

## 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

---

L'appartamento di civile abitazione ed annesso giardino ad uso esclusivo, non risulta gravato da vincoli di locazione o di comodato d'uso.-

## STATO CONSERVATIVO

---

Il cespite immobiliare ad uso abitativo, alla data del sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.-

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare ad uso abitativo, inserito in un contesto condominiale, verrà trasferito con tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di diritto in cui si trova nonché con la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte.-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla consultazione del titolo di proprietà - atto di compravendita del 04 Febbraio 1987 rep. 16865/4612 a rogito Notaio Augusto Bellagamba di Roma, con il quale Le Parti Esecutate, in regime patrimoniale di comunione dei beni ne sono divenute proprietarie, non si evincono né servitù né tantomeno usi civici in essere.-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- **Struttura portante:** sotto il profilo strutturale, la costruzione dalle linee architettoniche semplici, è stata realizzata con struttura portante intelaiata mediante pilastri e travi di collegamento e mensole in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento con interposte pignatte e caldaia superiore di collegamento e tamponature esterne a cassetta con laterizi forati;
- **Fondazioni:** del tipo dirette a travi rovesce;
- **Copertura del fabbricato:** parte a falde di tetto con sovrastante manto di tegole e parte a copertura piana;
- **Prospetti esterni:** intonaci civili in malta, passati alla pezza e tinteggiati con resine acriliche da tenere nel tempo ed opporsi validamente agli agenti atmosferici;
- **Rifiniture:** del tipo ordinarie ravvisabili in:
- **Pavimentazioni:** in parquet e ceramica negli ambienti, intonaci civili tinteggiati alle pareti e soffitti, porte interne (bussole) in legno lucidate ed infissi esterni in legno con vetro-camera, muniti quest'ultimi di persiane alla romana e grate di protezione in ferro; porta blindata con cilindro a chiave a mappatura europea;
- **Servizi igienici:** presentano pareti maiolicate, dotati di apparecchiature igienico-sanitarie in vetro-china e rubinetterie in ottone cromato;
- **Impianto idrico:** realizzato sottotraccia e funzionante;
- **Impianto elettrico e video citofonico:** del tipo sfilabile a 220 volt;
- **Impianto termico:** del tipo autonomo a pavimento, regolato da apposito termostato e caldaia funzionante;
- **Altri impianti:** impianto fotovoltaico ed impianto solare termico;
- **Corte pertinenziale ad uso esclusivo:** interamente recintata, interrotta nel tratto ove sono ubicati i cancelli di ingresso carrabile e pedonale con apertura automatizzata, tenuta in parte a giardino e camminamenti vari.-
- **Condizioni generali del cespite immobiliare:** curata nei dettagli con utilizzo di materiali di buona qualità ed in buono stato conservativo e di manutenzione.-

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come richiesto dal contesto del quesito, al momento dell'accesso al compendio immobiliare pignorato, effettuato in data 23/03/2018 al fine di prenderne visione sia della consistenza fisica che dello stato di manutenzione, lo stesso risulta in buono stato di conservazione, in uso alla propria figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che lo occupa con la propria famiglia, con contratto di comodato d'uso stipulato a titolo gratuito.-

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1987 al 09/10/2017	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto BELLAGAMBA di Roma	04/02/1987	16865	4612
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2°	28/02/1987	7193	5091
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		1° Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma	23/02/1987	10076	Serie 1/A

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 del Territorio di Roma 2°, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da da mutuo  
Iscritto a Roma 2° il 03/07/2009  
Reg. gen. 42127 - Reg. part. 12986  
Quota: 1/1  
Importo: € 540.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 270.000,00  
Rogante: Notaio Marcello BRUNELLI di Roma  
Data: 26/06/2009  
N° repertorio: 49991  
N° raccolta: 11262  
Note: in qualità di terzi datori di ipoteca a garanzia del mutuo concesso ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma 2° il 16/03/2007  
Reg. gen. 21100 - Reg. part. 10076  
Quota: 1/1

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

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

Note: - atto unilaterale d'obbligo edilizio con il quale hanno presentato, al Comune di Pomezia, Frazione di Torvaianica, la richiesta del permesso di costruire relativo al seguente intervento edilizio: "demolizione di fabbricato esistente (Foglio 25 part. 624) e ricostituzione di due villini bifamiliari" subordinando il predetto permesso di costruire alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con il quale i Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegnano: 1) a vincolare irrevocabilmente e permanentemente l'intera superficie di mq. 1.000 al servizio della progettata costruzione; 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso di tutti i locali dell'edificio come riportato nel progetto presentato; 3) a destinare a parcheggio, al servizio dell'edificio, la superficie di mq. 92.-

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2° il 09/10/2017

Reg. gen. 46186 - Reg. part. 32011

Quota: 1/1

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il terreno, allibrato in Catasto Fabbricati al Foglio 25 con la part.lla 2688, ove sono ubicati i due villini bifamiliari edificati, fa parte di un comprensorio residenziale dotato di tutti i servizi, è destinato nel Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pomezia in: ZONA "B" - COMPLETAMENTO.-

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per quanto attiene l'iter urbanistico del fabbricato, di cui sono parte le porzioni immobiliari pignorate, a seguito delle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pomezia, si può riferire che lo stesso è stato edificato in base al rilascio di permesso di costruire N° 72 del 20/04/2007 (pratica edilizia comunale n. 7949 - demolizione di fabbricato esistente e ricostruzione di due villini bifamiliari) intestati ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di regolare progetto; alla quale hanno fatto seguito, a costruzione ultimata, la certificazione di collaudo statico delle strutture e la comunicazione di fine lavori avvenuta in data il 01/02/2012.-

- che successivamente in data 15/03/2013 prot. 0026073 è stata presentata D.I.A. - PIANO CASA - e relativa a lavori di ampliamento al suddetto fabbricato di civile abitazione ai sensi della L.R. 21/09 e s.m.i.-

Risulta in ultimo depositata agli atti comunali il 27/10/2015 prot. 0092623, richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.-

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

---

- Ai sensi del Decreto Legislativo n° 301/2006 che modifica ed integra il D.L. 192/2005, non è disponibile "Attestato di Prestazione Energetica" (A.P.E.) per l'unità abitativa in oggetto, ma sono state accertate le "dichiarazioni di conformità" degli impianti elettrici, idraulico e del gas, ad oggi funzionanti ed in buono stato.-

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

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



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Ai fini dell'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del C.C., colui che subentra come proprietario nei diritti condominiali, è tenuto solidalmente al pagamento degli importi non corrisposti dal precedente avente diritto per i due anni precedenti al pignoramento.-

Nella fattispecie, da informazioni assunte presso gli Esecutati, l'unità abitativa con il relativo giardino annesso, risulta occupata dalla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che la occupa unitamente alla propria famiglia.-

### **LOTTO 5**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via San Francisco n. 9, piano S/1

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

In adempimento all'incarico conferitogli il sottoscritto C.T.U., dopo aver preso visione dell'atto di pignoramento e della istanza di vendita, nonché della relazione notarile a firma del Notaio\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Campobasso, allegata agli atti di Esecuzione nonché della certificazione a firma dell'Avv. Delegato\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attestante le risultanze sulla documentazione in atti e ritenute dallo scrivente complete ai sensi dell'art. 567, comma 2° c.p.c. ed idonee all'espletamento dell'incarico stesso.-

### **TITOLARITÀ**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



## CONFINI

Locale autorimessa, posto al Piano S/1, confina nel suo insieme, con particella 2548, terrapieno a due lati ed appartamenti distinti con il sub. 2 e sub. 3, salvo altri.-



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa al P. S/1	185,00 mq	195,00 mq	0,50	97,50 mq	3,00 m	S/1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/2013 al 12/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2688, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 795,34 Piano Terra
Dal 12/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2688, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 795,34 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 09/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2688, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale mq. 102 Rendita € 795,34 Piano Terra



## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	2688	5		C6	4	mq. 185	mq. 195	697,48	S/1	

### **Corrispondenza catastale**

Si precisa la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile e che i dati identificativi catastali, individuano unicamente l'immobile pignorato.-

## 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

---

Il locale ad uso autorimessa, risulta occupato ed in uso alla Parte Esecutata.-

## STATO CONSERVATIVO

---

Il cespite immobiliare ad uso abitativo, alla data del sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.-

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare ad uso abitativo, inserito in un contesto condominiale, verrà trasferito con tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di diritto in cui si trova nonché con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte.-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla consultazione del titolo di proprietà - atto di compravendita del 04 Febbraio 1987 rep. 16865/4612 a rogito Notaio Augusto Bellagamba di Roma, con il quale Le Parti Esecutate, in regime patrimoniale di comunione dei beni ne sono divenute proprietarie, non si evincono né servitù né

tantomeno usi civici in essere.-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- **Struttura portante:** sotto il profilo strutturale, la costruzione dalle linee architettoniche semplici, è stata realizzata con struttura portante intelaiata mediante pilastri e travi di collegamento e mensole in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento con interposte pignatte e caldana superiore di collegamento e tamponature esterne a cassetta con laterizi forati;
- **Fondazioni:** del tipo dirette a travi rovesce;
- **Copertura del fabbricato:** parte a falde di tetto con sovrastante manto di tegole e parte a copertura piana;
- **Prospetti esterni:** intonaci civili in malta, passati alla pezza e tinteggiati con resine acriliche da tenere nel tempo ed opporsi validamente agli agenti atmosferici;
- **Rifiniture:** del tipo ordinarie ravvisabili in:
- **Pavimentazioni:** in battuto di cemento, intonaci civili tinteggiati alle pareti e soffitti, porte di accesso ed infissi esterni in ferro;
- **Impianto idrico:** realizzato sottotraccia e funzionante;
- **Impianto elettrico:** del tipo sfilabile a 220 volt;
- **Altri impianti:** impianto fotovoltaico ed impianto solare termico;
- **Condizioni generali del cespite immobiliare:** in discreto stato conservativo e di manutenzione.-

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

Come richiesto dal contesto del quesito, al momento dell'accesso al compendio immobiliare pignorato, effettuato in data 23/03/2018 al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato di manutenzione, lo stesso risulta in discreto stato di conservazione, in uso ed in possesso alla Parte Esecutata.-

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1987 al 09/10/2017	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto BELLAGAMBA di Roma	04/02/1987	16865	4612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2°	28/02/1987	7193	5091
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		1° Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma	23/02/1987	10076	Serie 1/A



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 del Territorio di Roma 2°, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da da mutuo  
 Iscritto a Roma 2° il 03/07/2009  
 Reg. gen. 42127 - Reg. part. 12986  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 540.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 270.000,00  
 Rogante: Notaio Marcello BRUNELLI di Roma  
 Data: 26/06/2009  
 N° repertorio: 49991  
 N° raccolta: 11262  
 Note: in qualità di terzi datori di ipoteca a garanzia del mutuo concesso ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### Trascrizioni

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
 Trascritto a Roma 2° il 16/03/2007  
 Reg. gen. 21100 - Reg. part. 10076  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: - atto unilaterale d'obbligo edilizio con il quale hanno presentato, al Comune di Pomezia, Frazione di Torvaianica, la richiesta del permesso di costruire relativo al seguente intervento edilizio: "demolizione di fabbricato esistente (Foglio 25 part. 624) e ricostituzione di due villini



bifamiliari” subordinando il predetto permesso di costruire alla sottoscrizione di un atto d’obbligo con il quale i Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegnano: 1) a vincolare irrevocabilmente e permanentemente l’intera superficie di mq. 1.000 al servizio della progettata costruzione; 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d’uso di tutti i locali dell’edificio come riportato nel progetto presentato; 3) a destinare a parcheggio, al servizio dell’edificio, la superficie di mq. 92.-

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2° il 09/10/2017

Reg. gen. 46186 - Reg. part. 32011

Quota: 1/1

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il terreno, allibrato in Catasto Fabbricati al Foglio 25 con la part.lla 2688, ove sono ubicati i due villini bifamiliari edificati, fa parte di un comprensorio residenziale dotato di tutti i servizi, è destinato nel Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pomezia in: ZONA “B” - COMPLETAMENTO.-

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Per quanto attiene l’iter urbanistico del fabbricato, di cui sono parte le porzioni immobiliari pignorate, a seguito delle indagini espletate presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Pomezia, si può riferire che lo stesso è stato edificato in base al rilascio di permesso di costruire N° 72 del 20/04/2007 (pratica edilizia comunale n. 7949 - demolizione di fabbricato esistente e ricostruzione di due villini bifamiliari) intestati ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di regolare progetto; alla quale hanno fatto seguito, a costruzione ultimata, la certificazione di collaudo statico delle strutture e la comunicazione di fine lavori avvenuta in data il 01/02/2012.-

- che successivamente in data 15/03/2013 prot. 0026073 è stata presentata D.I.A. – PIANO CASA - e relativa a lavori di ampliamento al suddetto fabbricato di civile abitazione ai sensi della L.R. 21/09 e s.m.i.-

Risulta in ultimo depositata agli atti comunali il 27/10/2015 prot. 0092623, richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.-

## **DICHIARAZIONE DI CONFORMITA’**

---

Sono state accertate le "dichiarazioni di conformità" degli impianti elettrico che idraulico, ad oggi funzionanti ed in buono stato.-

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

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

## DIFFORMITA' RISCONTRATE TRA QUANTO ASSENTITO E LO STATO ATTUALE

---

Specificatamente, per quanto verificato in sede di sopralluogo, sono state rilevate sulla porzione immobiliare, "abusi progettuali" consistenti in:

- Apertura di nuova rampa di accesso da Via San Francisco in sostituzione della vecchia con ingresso da Via Rumena;
- Ampliamento di volumetria dell'intero locale con annessione dello dello spazio di manovra antistante e della annessione dell'intera superficie della intercapedine; "difformità ed abusi edilizi rispetto all'elaborato grafico progettuale approvato ed associato al permesso di costruire e successiva D.I.A - Piano Casa -, "non conformi alle norme urbanistiche vigenti" e pertanto "non sanabili"; il tutto da ripristinare alle originarie destinazioni d'uso a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario e con un costo complessivo stimato a corpo in €. 4.000,00.-

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Ai fini dell'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del C.C., colui che subentra come proprietario nei diritti condominiali, è tenuto solidalmente al pagamento degli importi non corrisposti dal precedente avente diritto per i due anni precedenti al pignoramento.-

Nella fattispecie, da informazioni assunte, il locale autorimessa, risulta in uso agli Esecutati che lo occupano abitualmente.-

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Disponendo di più unità immobiliari costituite da appartamenti per civile abitazione e locale autorimessa, si è ritenuto di approntare n° 5 lotti di vendita, rispettando peraltro la situazione esistente sui luoghi, ove ciascuna porzione immobiliare individuata, potrà essere oggetto di vendita di ogni singolo lotto non soggetto ad I.V.A.-

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via San Francisco n. 7, piano Terra  
- **Appartamento per civile abitazione**, occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) - Località Torvaianica - Via San Francisco civico 7, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata ed in prossimità del mare, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 94,00 ed annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie per mq. 218,00 circa (S.n.r.); posto al Piano Terra e costituito di: soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, bagno, w.c. e due camere da letto, per una superficie abitabile di mq. 72,50 (S.U.) ed annesso porticato esterno a livello per mq. 46,00 (S.n.r.).-

- **Censito al Catasto Fabbricati** al:

- **Fg. 25 part.IIa 2688 sub 1**, Piano T, Cat. A/7, cl. 3, Vani 5,5, sup. cat.le mq. 102, totale escluse aree scoperte mq. 93, R.C. €. 795,34.- **Classe Energetica: N.D.**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2688, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 190.542,00

Il criterio di stima adottato per la valutazione degli immobili, ai fini delle analisi economiche estimative in oggetto, è basata su accertamenti tecnico-amministrativi, su indagine dirette nonché dall'acquisizione di informazioni fornite da Enti quali: O.M.I., FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), Agenzia delle Entrate, che presso Agenzie Immobiliari allo scopo preposte; pertanto la valutazione in oggetto, è quello della ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili e cioè del loro valore in commercio, tenuto conto:

**1) delle caratteristiche estrinseche** dei medesimi, quali l'ubicazione, l'esistenza e funzionalità dei servizi pubblici, di acqua, luce, telefono, collegamenti viari con centri economici del circondario.-

**2) delle caratteristiche intrinseche**, quali le dimensioni, lo stato di conservazione, l'igienicità e la funzionalità.-

**3) dell'andamento del mercato immobiliare** per beni simili, così come rilevato sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed FIAIP che presso Agenzie Immobiliari allo scopo preposte.-

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il metodo:

**A) metodo sintetico**: in base al parametro "**metro quadrato di superficie commerciale lorda**" ad immobili simili compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note.-

Tale stima' denominata "**stima per confronto o comparativa**", consiste nell'applicare un valore unitario al metro quadrato alle rispettive superfici commerciali; il valore unitario scaturisce dalla media dei prezzi ricavati, dividendo i valori di beni simili ed oggetto di recenti compravendite, per i rispettivi parametri di valutazione; determinando così "**un prezzo medio unitario**" pari ad €.1.650,00/mq., tenuto conto anche del periodo di stagnazione attuale nelle compravendite immobiliari nonché della crisi economica in cui versa il settore edilizio.-

## **CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Le unità abitative presentano tutte uguali caratteristiche di finitura di tipo medio-economico, dotate a seconda del piano di appartenenza, di porticato, balconi, terrazzi e/o giardino.-

Per il computo delle superfici commerciali, desunte da misurazioni ed elaborati progettuali depositati presso l'Ufficio Urbanistica di Anzio, le medesime comprendono sia la superfici principali e secondarie degli immobili.-

Nella fattispecie, si fa riferimento ai criteri di cui al DPR del 23 Marzo 1988 n. 138 e nel calcolo stesso, per la determinazione delle superfici del compendio immobiliare, a destinazione ordinaria, deve essere considerata la:

- somma delle superfici coperte calpestabili (Sc) comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali e in comunione, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 ;

- le superfici omogeneizzate delle pertinenze (Sp) comunicanti, quali: porticato, giardino ed area pavimentata ecc.-

Pertanto si riportano di seguito i coefficienti adottati:

- al 100%, delle superfici coperte calpestabili (Sc) comprensive delle quote dei muri della unità immobiliare;
- al 30% della superficie delle pertinenze (Sp) di servizio, quale porticato esterno fino a mq. 25 ecc.;
- al 10% della superficie per la quota eccedente i mq. 25;

- al 10% fino al quintuplo (1/5) della superficie coperta (Sc) del giardino;
- al 2% della superficie in eccedenza del giardino.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Via San Francisco n. 7, piano Terra	115,48 mq	1.650,00 €/mq	€ 190.542,00	100,00	€ 190.542,00
Valore di stima:					€ 190.542,00

Valore di stima:

€ 190.542,00

Valore finale di stima arrotondato in difetto:

€ 190.000,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2, piano T-1-S/1  
- **Appartamento per civile abitazione**, occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) – Località Torvaianica - Via Rumenia n° 2, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata ed in prossimità del mare, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 48,30 ed annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie di mq. 314,30 circa (S.n.r.); posto ai Piani T-1-S/1 e costituito al Piano Terra di: soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., per una superficie abitabile di mq. 43,40 (S.U.) ed annesso portico esterno per mq. 23,00 (S.n.r.); al Piano Primo di: camera da letto, disimpegno e w.c., per una superficie lorda di mq. 22,10 ed utili di mq. 19,50 (S.U.), lavatoio per una superficie lorda di mq. 26,30 ed utili mq. 21,25 (S.n.r.) ed annesso balcone e stenditoio per mq. 35,00 (S.n.r.); al Piano S1 di: un locale cantina per una superficie lorda di mq. 50,30 ed utili mq. 45,25 (S.n.r.), collegato con gli altri piani tramite scala interna.-

- **Censito al Catasto Fabbricati** al:

- **Fg. 25 part.lla 2688 sub 2**, Piani T-1-S/1, Cat. A/7, cl. 3, Vani 5, sup. cat.le mq. 111, totale escluse aree scoperte mq. 111, R.C. €. 723,04.- **Classe Energetica: N.D.**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2688, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 200.755,50

Il criterio di stima adottato per la valutazione degli immobili, ai fini delle analisi economiche estimative in oggetto, è basata su accertamenti tecnico-amministrativi, su indagine dirette nonché dall'acquisizione di informazioni fornite da Enti quali: O.M.I., FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), Agenzia delle Entrate, che presso Agenzie Immobiliari allo scopo preposte; pertanto la valutazione in oggetto, è quello della ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili e cioè del loro valore in commercio, tenuto conto:

**1) delle caratteristiche estrinseche** dei medesimi, quali l'ubicazione, l'esistenza e funzionalità dei servizi pubblici, di acqua, luce, telefono, collegamenti viari con centri economici del circondario.-

**2) delle caratteristiche intrinseche**, quali le dimensioni, lo stato di conservazione, l'igienicità e la funzionalità.-

**3) dell'andamento del mercato immobiliare** per beni simili, così come rilevato sia presso l'O.M.I.

(Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio) ed FIAIP che presso Agenzie Immobiliari allo scopo preposte.-

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il metodo:

**A) metodo sintetico**: in base al parametro "**metro quadrato di superficie commerciale lorda**" ad immobili simili compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note.-

Tale stima' denominata "**stima per confronto o comparativa**", consiste nell'applicare un valore unitario al metro quadrato alle rispettive superfici commerciali; il valore unitario scaturisce dalla media dei prezzi ricavati, dividendo i valori di beni simili ed oggetto di recenti compravendite, per i rispettivi parametri di valutazione; determinando così "**un prezzo medio unitario**" pari ad €.1.650,00/mq., tenuto conto anche del periodo di stagnazione attuale nelle compravendite immobiliari nonché della crisi economica in cui versa il settore edilizio.-

## DIFFORMITÀ RISCONTRATE TRA QUANTO ASSENTITO E LO STATO ATTUALE

Specificatamente, per quanto verificato in sede di sopralluogo, sono state rilevate sulla porzione di fabbricato, oggi occupato ed abitato, "difformità ed abusi progettuali" consistenti in:

- **diversa distribuzione degli spazi interni** avvenuti al Piano Terra, modifica ed apertura di nuove finestre su prospetti facciata; difformità sanabili con SCIA in sanatoria, ai sensi del DPR 380/2001, e con un costo forfettario di €. 2.500,00 omni-comprendivo di sanzioni, spese tecniche e costi di istruttoria;

- **cambio della destinazione d'uso** del P. S/1 (da cantina ad abitativo) e lavatoio al Piano Primo utilizzato ad uso abitativo; "difformità ed abusi edilizi rispetto all'elaborato grafico progettuale approvato ed associato al permesso di costruire e successiva D.I.A - Piano Casa -, non conformi alle norme urbanistiche vigenti e pertanto non sanabili; il tutto da ripristinare alle originarie destinazioni d'uso a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario e con un costo complessivo stimato in €4.000,00.-

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Le unità abitative presentano tutte uguali caratteristiche di finitura di tipo medio-economico, dotate a seconda del piano di appartenenza, di porticato, balconi, terrazzi e/o giardino.-

Per il computo delle superfici commerciali, desunte da misurazioni ed elaborati progettuali depositati presso l'Ufficio Urbanistica di Anzio, le medesime comprendono sia la superfici principali e secondarie degli immobili.-

Nella fattispecie, si fa riferimento ai criteri di cui al DPR del 23 Marzo 1988 n. 138 e nel calcolo stesso, per la determinazione delle superfici del compendio immobiliare, a destinazione ordinaria, deve essere considerata la:

- somma delle superfici coperte calpestabili (Sc) comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali e in comunione, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 ;
- le superfici omogeneizzate delle pertinenze (Sp) comunicanti, quali: porticato, giardino ed area pavimentata ecc.-

Pertanto si riportano di seguito i coefficienti adottati:

- al 100%, delle superfici coperte calpestabili (Sc) comprensive delle quote dei muri della unità immobiliare;
- al 30% della superficie delle pertinenze (Sp) di servizio, quale porticato esterno fino a mq. 25 ecc.;
- al 10% della superficie per la quota eccedente i mq. 25;
- al 10% fino al quintuplo (1/5) della superficie coperta (Sc) del giardino;

- al 2% della superficie in eccedenza del giardino.-

Si precisa in ultimo che nel computo della superficie convenzionale, vengono prese in considerazione le “superfici progettuali” nonché le “superfici ponderate” degli ambienti destinati a servizi rilevati all’intero Piano S/1 (cantina) ed al Piano Primo (lavatoio); utilizzati attualmente ad uso abitativo, che nella stima in oggetto, vengono valutate nella loro destinazione originaria.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2, piano T-1-S/1	121,67 mq	1.650,00 €/mq	€ 200.755,50	100,00	€ 200.755,50
Valore di stima:					€ 200.755,50

**Valore di stima: € 200.755,50**

**Detrazioni per difformità riscontrate: € 7.000,00**

**Valore finale di stima arrotondato in eccesso: € 195.000,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2/A, piano T-1-S/1  
- **Appartamento per civile abitazione**, occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) – Località Torvaianica - Via Rumenia n° 2, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata ed in prossimità del mare, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 48,30 ed annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie di mq. 157,30 circa (S.n.r.); posto ai Piani T-1-S/1 e costituito al Piano Terra di: soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., per una superficie abitabile di mq. 43,40 (S.U.) ed annesso portico esterno per mq. 23,00 (S.n.r.); al Piano Primo di: camera da letto, disimpegno e w.c., per una superficie lorda di mq. 22,10 ed utili di mq. 19,50 (S.U.), lavatoio per una superficie lorda di mq. 26,30 ed utili mq. 21,25 (S.n.r.) ed annesso balcone e stenditoio per mq. 35,00 (S.n.r.); al Piano S1 di: un locale cantina per una superficie lorda di mq. 50,30 ed utili mq. 45,25 (S.n.r.), collegato con gli altri piani tramite scala interna.-

- **Censito al Catasto Fabbricati** al:

- **Fg. 25 part.lla 2688 sub 3**, Piani T-1-S/1, Cat. A/7, cl. 3, Vani 5, sup. cat.le mq. 111, totale escluse aree scoperte mq. 110, R.C. €. 723,04.- **Classe Energetica: N.D.**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2688, Sub. 3, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 195.574,50

Il criterio di stima adottato per la valutazione degli immobili, ai fini delle analisi economiche estimative in oggetto, è basata su accertamenti tecnico-amministrativi, su indagine dirette nonché dall’acquisizione di informazioni fornite da Enti quali: O.M.I., FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), Agenzia delle Entrate, che presso Agenzie Immobiliari allo scopo preposte; pertanto la valutazione in oggetto, è quello della ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili e cioè del loro valore in commercio, tenuto conto:

**1) delle caratteristiche estrinseche** dei medesimi, quali l’ubicazione, l’esistenza e funzionalità dei servizi pubblici, di acqua, luce, telefono, collegamenti viari con centri economici del circondario.-

**2) delle caratteristiche intrinseche**, quali le dimensioni, lo stato di conservazione, l'igienicità e la funzionalità.-

**3) dell'andamento del mercato immobiliare** per beni simili, così come rilevato sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed FIAIP che presso Agenzie Immobiliari allo scopo preposte.-

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il metodo:

**A) metodo sintetico**: in base al parametro "**metro quadrato di superficie commerciale lorda**" ad immobili similari compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note.-

Tale stima' denominata "**stima per confronto o comparativa**", consiste nell'applicare un valore unitario al metro quadrato alle rispettive superfici commerciali; il valore unitario scaturisce dalla media dei prezzi ricavati, dividendo i valori di beni simili ed oggetto di recenti compravendite, per i rispettivi parametri di valutazione; determinando così "**un prezzo medio unitario**" pari ad €.1.650,00/mq., tenuto conto anche del periodo di stagnazione attuale nelle compravendite immobiliari nonché della crisi economica in cui versa il settore edilizio.-

## DIFFORMITA' RISCONTRATE TRA QUANTO ASSENTITO E LO STATO ATTUALE

Specificatamente, per quanto verificato in sede di sopralluogo, sono state rilevate sulla porzione di fabbricato, oggi occupato ed abitato, "difformità ed abusi progettuali" consistenti in:

- diversa distribuzione degli spazi interni avvenuti al Piano Terra, modifica ed apertura di nuove finestre su prospetti facciata; difformità sanabili con SCIA in sanatoria, ai sensi del DPR 380/2001, e con un costo forfettario di €. 2.500,00 omni-comprendivo di sanzioni, spese tecniche e costi di istruttoria;

- cambio della destinazione d'uso del P. S/1 (da cantina ad abitativo) e lavatoio al Piano Primo utilizzato ad uso abitativo; "difformità ed abusi edilizi rispetto all'elaborato grafico progettuale approvato ed associato al permesso di costruire e successiva D.I.A - Piano Casa -, non conformi alle norme urbanistiche vigenti e pertanto non sanabili; il tutto da ripristinare alle originarie destinazioni d'uso a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario e con un costo complessivo stimato in €.4.000,00.-

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Le unità abitative presentano tutte uguali caratteristiche di finitura di tipo medio-economico, dotate a seconda del piano di appartenenza, di porticato, balconi, terrazzi e/o giardino.-

Per il computo delle superfici commerciali, desunte da misurazioni ed elaborati progettuali depositati presso l'Ufficio Urbanistica di Anzio, le medesime comprendono sia la superfici principali e secondarie degli immobili.-

Nella fattispecie, si fa riferimento ai criteri di cui al DPR del 23 Marzo 1988 n. 138 e nel calcolo stesso, per la determinazione delle superfici del compendio immobiliare, a destinazione ordinaria, deve essere considerata la:

- somma delle superfici coperte calpestabili (Sc) comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali e in comunione, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 ;  
- le superfici omogeneizzate delle pertinenze (Sp) comunicanti, quali: porticato, giardino ed area pavimentata ecc.-

Pertanto si riportano di seguito i coefficienti adottati:

- al 100%, delle superfici coperte calpestabili (Sc) comprensive delle quote dei muri della unità immobiliare;
- al 30% della superficie delle pertinenze (Sp) di servizio, quale porticato esterno fino a mq. 25

ecc.;

- al 10% della superficie per la quota eccedente i mq. 25;
- al 10% fino al quintuplo (1/5) della superficie coperta (Sc) del giardino;
- al 2% della superficie in eccedenza del giardino.-

Si precisa in ultimo che nel computo della superficie convenzionale, vengono prese in considerazione le “superfici progettuali” nonché le “superfici ponderate” degli ambienti destinati a servizi rilevati all’intero Piano S/1 (cantina) ed al Piano Primo (lavatoio); utilizzati attualmente ad uso abitativo, che nella stima in oggetto, vengono valutate nella loro destinazione originaria.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2/A, piano T-1-S/1	118,53 mq	1.650,00 €/mq	€ 195.574,50	100,00	€ 195.574,50
				Valore di stima:	€ 195.574,50

**Valore di stima:** € 195.574,50

**Detrazioni per difformità riscontrate:** € 7.000,00

**Valore finale di stima arrotondato in eccesso:** € 190.000,00

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenuia n. 2/B, piano T-1  
- **Appartamento per civile abitazione**, occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) - Località Torvaianica - Via Rumenuia n° 2/B, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 105,50 ed annessa corte esclusiva pavimentata di pertinenza al Piano Terra della superficie per mq. 152,50 circa (S.n.r.); costituito al Piano Primo di: pranzo/soggiorno, cucina, bagno, w.c, disimpegno, ripostiglio e due camere da letto, per una superficie abitabile di mq. 98,00 (S.U.) ed annesso balcone esterno per mq. 62,00 (S.n.r.);

- **Censito al Catasto Fabbricati** al:

- **Fg. 25 part.lla 2688 sub 4**, Piani T-1, Cat. A/7, cl. 3, Vani 7,5, sup. cat.le mq. 114, totale escluse aree scoperte mq. 103, R.C. €. 1.084,56.- **Classe Energetica: N.D.**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2688, Sub. 4, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 203.956,50

Il criterio di stima adottato per la valutazione degli immobili, ai fini delle analisi economiche stimative in oggetto, è basata su accertamenti tecnico-amministrativi, su indagine dirette nonché dall'acquisizione di informazioni fornite da Enti quali: O.M.I., FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), Agenzia delle Entrate, che presso Agenzie Immobiliari allo scopo preposte; pertanto la valutazione in oggetto, è quello della ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili e cioè del loro valore in commercio, tenuto conto:

**1) delle caratteristiche estrinseche** dei medesimi, quali l'ubicazione, l'esistenza e funzionalità dei servizi pubblici, di acqua, luce, telefono, collegamenti viari con centri economici del circondario.-

**2) delle caratteristiche intrinseche**, quali le dimensioni, lo stato di conservazione, l'igienicità e la

funzionalità.-

**3) dell'andamento del mercato immobiliare** per beni simili, così come rilevato sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed FIAIP che presso Agenzie Immobiliari allo scopo preposte.-

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il metodo:

**A) metodo sintetico:** in base al parametro "**metro quadrato di superficie commerciale lorda**" ad immobili simili compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note.-

Tale stima' denominata "**stima per confronto o comparativa**", consiste nell'applicare un valore unitario al metro quadrato alle rispettive superfici commerciali; il valore unitario scaturisce dalla media dei prezzi ricavati, dividendo i valori di beni simili ed oggetto di recenti compravendite, per i rispettivi parametri di valutazione; determinando così "**un prezzo medio unitario**" pari ad €.1.650,00/mq., tenuto conto anche del periodo di stagnazione attuale nelle compravendite immobiliari nonché della crisi economica in cui versa il settore edilizio.-

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Le unità abitative presentano tutte uguali caratteristiche di finitura di tipo medio-economico, dotate a seconda del piano di appartenenza, di porticato, balconi, terrazzi e/o giardino.-

Per il computo delle superfici commerciali, desunte da misurazioni ed elaborati progettuali depositati presso l'Ufficio Urbanistica di Anzio, le medesime comprendono sia la superfici principali e secondarie degli immobili.-

Nella fattispecie, si fa riferimento ai criteri di cui al DPR del 23 Marzo 1988 n. 138 e nel calcolo stesso, per la determinazione delle superfici del compendio immobiliare, a destinazione ordinaria, deve essere considerata la:

- somma delle superfici coperte calpestabili (Sc) comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali e in comunione, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 ;
- le superfici omogeneizzate delle pertinenze (Sp) comunicanti, quali: porticato, giardino ed area pavimentata ecc.-

Pertanto si riportano di seguito i coefficienti adottati:

- al 100%, delle superfici coperte calpestabili (Sc) comprensive delle quote dei muri della unità immobiliare;
- al 30% della superficie delle pertinenze (Sp) di servizio, quale porticato esterno fino a mq. 25 ecc.;
- al 10% della superficie per la quota eccedente i mq. 25;
- al 10% fino al quintuplo (1/5) della superficie coperta (Sc) del giardino;
- al 2% della superficie in eccedenza del giardino.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2/B, piano T-1	123,61 mq	1.650,00 €/mq	€ 203.956,50	100,00	€ 203.956,50
Valore di stima:					€ 203.956,50

**Valore di stima: € 203.956,50**

**Valore finale di stima arrotondato0 in difetto: € 200.000,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via San Francisco n. 9, piano S/1  
- **Locale autorimessa**, occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) – Località Torvaianica - con accesso da Via San Francisco n. 9, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 196,50 posto al Piano S/1 e costituito di: un unico ambiente della superficie utile mq. 185,00 (S.n.r).-

- **Censito al Catasto Fabbricati** al:

- **Fg. 25 part.IIIa 2688 sub 5**, Piano S1 , Cat. C/6, cl. 4, mq. 185, sup. cat.le mq. 195, R.C. €. 697,48.-  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2688, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 160.875,00

Il criterio di stima adottato per la valutazione degli immobili, ai fini delle analisi economiche estimative in oggetto, è basata su accertamenti tecnico-amministrativi, su indagine dirette nonché dall'acquisizione di informazioni fornite da Enti quali: O.M.I., FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), Agenzia delle Entrate, che presso Agenzie Immobiliari allo scopo preposte; pertanto la valutazione in oggetto, è quello della ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili e cioè del loro valore in commercio, tenuto conto:

**1) delle caratteristiche estrinseche** dei medesimi, quali l'ubicazione, l'esistenza e funzionalità dei servizi pubblici, di acqua, luce, telefono, collegamenti viari con centri economici del circondario.-

**2) delle caratteristiche intrinseche**, quali le dimensioni, lo stato di conservazione, l'igienicità e la funzionalità.-

**3) dell'andamento del mercato immobiliare** per beni simili, così come rilevato sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed FIAIP che presso Agenzie Immobiliari allo scopo preposte.-

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il metodo:

**A) metodo sintetico**: in base al parametro "**metro quadrato di superficie commerciale lorda**" ad immobili similari compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note.-

Tale stima' denominata "**stima per confronto o comparativa**", consiste nell'applicare un valore unitario al metro quadrato alle rispettive superfici commerciali; il valore unitario scaturisce dalla media dei prezzi ricavati, dividendo i valori di beni simili ed oggetto di recenti compravendite, per i rispettivi parametri di valutazione; determinando così "**un prezzo medio unitario**" pari ad €.1.650,00/mq., tenuto conto anche del periodo di stagnazione attuale nelle compravendite immobiliari nonché della crisi economica in cui versa il settore edilizio.-

## DIFFORMITA' RISCONTRATE TRA QUANTO ASSENTITO E LO STATO ATTUALE

Specificatamente, per quanto verificato in sede di sopralluogo, sono state rilevate sulla porzione immobiliare, "abusi progettuali" consistenti in:

- **Apertura di nuova rampa di accesso** da Via San Francisco in sostituzione della vecchia con ingresso da Via Rumenia;

- **Ampliamento di volumetria dell'intero locale** con annessione dello dello spazio di manovra antistante e della annessione dell'intera superficie della intercapedine; "difformità ed abusi edilizi

rispetto all'elaborato grafico progettuale approvato ed associato al permesso di costruire e successiva D.I.A - Piano Casa -, "**non conformi alle norme urbanistiche vigenti**" e pertanto "**non sanabili**"; il tutto da ripristinare alle originarie destinazioni d'uso a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario e con un costo complessivo stimato a corpo in €. 4.000,00.-



## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Per il computo della superficie commerciale, desunta da misurazioni ed elaborati progettuali depositati presso l'Ufficio Urbanistica di Pomezia, le stesse comprendono sia la superficie principali dell'immobile.-

Nella fattispecie, si fa riferimento ai criteri di cui al DPR del 23 Marzo 1988 n. 138 e nel calcolo stesso, per la determinazione delle superfici del compendio immobiliare, a destinazione ordinaria, deve essere considerata la:

- somma delle superfici coperte calpestabili (Sc) comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali e in comunione, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 ;

Pertanto si riportano di seguito i coefficienti adottati:

- al 25%, delle superfici coperte calpestabili (Sc) comprensive delle quote dei muri della unità immobiliare.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Pomezia (RM) - Via San Francisco n. 9, piano S/1	97,50 mq	1.650,00 €/mq	€ 160.875,00	100,00	€ 160.875,00
Valore di stima:					€ 160.875,00

**Valore di stima: € 160.875,00**

**Detrazioni per difformità riscontrate: € 4.000,00**

**Valore finale di stima arrotondato in difetto: € 155.000,00**

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

Velletri, li 03/04/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Lungarini Sandro

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di giuramento Esperto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Istanza accesso agli atti comunali Comune di Pomezia
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto di Mappa Pomezia (Fg. 25 part.IIa 2688)



- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborato grafico subalterni intero fabbricato
- ✓ N° 6 Altri allegati - Permesso di costruire n° 72 del 20/04/2007 (Pratica Edilizia Com.le n° 7949)
- ✓ N° 7 Altri allegati - D.I.A. - Piano Casa del 15/03/2013 prot. 0026073 - lavori ampliamento fabbricato ai sensi L.R. 21/09 e s.m.i.
- ✓ N° 8 Altri allegati - Richiesta integrazione documentazione D.I.A.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato collaudo statico delle strutture a firma Ing. Roberto Palese del 09/03/2010
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazione fine lavori del 15/12/2012 prot. 94506
- ✓ N° 11 Altri allegati - Richiesta rilascio certificato di agibilità
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto compravendita del 04/02/1987 rep. 16865 Notaio Augusto Bellagamba di Roma
- ✓ N° 13 Altri allegati - Relazione CTU ai sensi D. Lgs n° 196/03
- ✓ N° 14 Altri allegati - LOTTO N. 1 - Planimetria catastale unità immobiliare (Fg. 25 part. 2688 sub. 1)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Visure catastali attuale e storica unità immobiliare
- ✓ N° 16 Altri allegati - Documentazione fotografica (foto n° 10 )
- ✓ N° 17 Altri allegati - LOTTO N. 2 - Planimetria catastale unità immobiliare (Fg. 25 part. 2688 sub. 2)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Elaborato grafico evidenziante stato di rilievo immobile
- ✓ N° 19 Altri allegati - Visure catastali attuale e storica unità immobiliare
- ✓ N° 20 Altri allegati - Documentazione fotografica (foto n° 20)
- ✓ N° 21 Altri allegati - LOTTO N. 3 - Planimetria catastale unità immobiliare (Fg. 25 part. 2688 sub. 3)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Elaborato grafico evidenziante stato di rilievo immobile
- ✓ N° 23 Altri allegati - Visure catastali attuale e storica unità immobiliare
- ✓ N° 24 Altri allegati - Documentazione fotografica (foto n° 16)
- ✓ N° 25 Altri allegati - LOTTO N. 4 - Planimetria catastale unità immobiliare (Fg. 25 part. 2688 sub. 4)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Visure catastali attuale e storica unità immobiliare
- ✓ N° 27 Altri allegati - Documentazione fotografica (foto n° 10)
- ✓ N° 28 Altri allegati - LOTTO N. 5 - Planimetria catastale unità immobiliare (Fg. 25 part. 2688 sub. 5)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Elaborato grafico evidenziante stato di rilievo immobile

- ✓ N° 30 Altri allegati - Visure catastali attuale e storica unità immobiliare
- ✓ N° 31 Altri allegati - Documentazione fotografica (foto n° 6)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via San Francisco n. 7, piano Terra - **Appartamento per civile abitazione**, occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) – Località Torvaianica - Via San Francisco civico 7, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata ed in prossimità del mare, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 94,00 ed annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie per mq. 218,00 circa (S.n.r.); posto al Piano Terra e costituito di: soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, bagno, w.c. e due camere da letto, per una superficie abitabile di mq. 72,50 (S.U.) ed annesso porticato esterno a livello per mq. 46,00 (S.n.r.).-

- **Censito al Catasto Fabbricati** al:

- **Fg. 25 part.lla 2688 sub 1**, Piano T, Cat. A/7, cl. 3, Vani 5,5, sup. cat.le mq. 102, totale escluse aree scoperte mq. 93, R.C. €. 795,34.- **Classe Energetica: N.D.** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2688, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno, allibrato in Catasto Fabbricati al Foglio 25 con la part.lla 2688, ove sono ubicati i villini bifamiliari edificati, fa parte di un comprensorio residenziale dotato di tutti i servizi, destinato nel Vigente **Piano Regolatore Generale del Comune di Pomezia in: ZONA "B" - COMPLETAMENTO.-**

**Prezzo base d'asta:**

**€ 190.000,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2, piano T-1-S/1 - **Appartamento per civile abitazione**, occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) – Località Torvaianica - Via Rumenia n° 2, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata ed in prossimità del mare, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 48,30 ed annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie di mq. 314,30 circa (S.n.r.); posto ai Piani T-1-S/1 e costituito al Piano Terra di: soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., per una superficie abitabile di mq. 43,40 (S.U.) ed annesso portico esterno per mq. 23,00 (S.n.r.); al Piano Primo di: camera da letto, disimpegno e w.c., per una superficie lorda di mq. 22,10 ed utili di mq. 19,50 (S.U.), lavatoio per una superficie lorda di mq. 26,30 ed utili mq. 21,25 (S.n.r.) ed annesso balcone e stenditoio per mq. 35,00 (S.n.r.); al Piano S1 di: un locale cantina per una superficie lorda di mq. 50,30 ed utili mq. 45,25 (S.n.r.), collegato con gli altri piani tramite scala interna.-

- **Censito al Catasto Fabbricati** al:

- **Fg. 25 part.lla 2688 sub 2**, Piani T-1-S/1, Cat. A/7, cl. 3, Vani 5, sup. cat.le mq. 111, totale escluse aree scoperte mq. 111, R.C. €. 723,04.- **Classe Energetica: N.D.** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2688, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno, allibrato in Catasto Fabbricati al Foglio 25 con la part.lla 2688, ove sono ubicati i due villini bifamiliari edificati, fa parte di un comprensorio residenziale

dotato di tutti i servizi, è destinato nel **Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pomezia in: ZONA "B" - COMPLETAMENTO.-**

Prezzo base d'asta:

€ 195.000,00



### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2/A, piano T-1-S/1  
- **Appartamento per civile abitazione**, occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) - Località Torvaianica - Via Rumenia n° 2, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata ed in prossimità del mare, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 48,30 ed annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie di mq. 157,30 circa (S.n.r.); posto ai Piani T-1-S/1 e costituito al Piano Terra di: soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., per una superficie abitabile di mq. 43,40 (S.U.) ed annesso portico esterno per mq. 23,00 (S.n.r.); al Piano Primo di: camera da letto, disimpegno e w.c., per una superficie lorda di mq. 22,10 ed utili di mq. 19,50 (S.U.), lavatoio per una superficie lorda di mq. 26,30 ed utili mq. 21,25 (S.n.r.) ed annesso balcone e stenditoio per mq. 35,00 (S.n.r.); al Piano S1 di: un locale cantina per una superficie lorda di mq. 50,30 ed utili mq. 45,25 (S.n.r.), collegato con gli altri piani tramite scala interna.-

- **Censito al Catasto Fabbricati** al:

- **Fg. 25 part.lla 2688 sub 3**, Piani T-1-S/1, Cat. A/7, cl. 3, Vani 5, sup. cat.le mq. 110, totale escluse aree scoperte mq. 111, R.C. €. 723,04.- **Classe Energetica: N.D.** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2688, Sub. 3, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno, allibrato in Catasto Fabbricati al Foglio 25 con la part.lla 2688, ove sono ubicati i due villini bifamiliari edificati, fa parte di un comprensorio residenziale dotato di tutti i servizi, è destinato nel Vigente **Piano Regolatore Generale del Comune di Pomezia in: ZONA "B" - COMPLETAMENTO.-**

Prezzo base d'asta:

€ 190.000,00

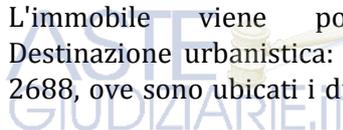


### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 2/B, piano T-1  
- **Appartamento per civile abitazione**, occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) - Località Torvaianica - Via Rumenia n° 2/B, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 105,50 ed annessa corte esclusiva pavimentata di pertinenza al Piano Terra della superficie per mq. 152,50 circa (S.n.r.); costituito al Piano Primo di: pranzo/soggiorno, cucina, bagno, w.c, disimpegno, ripostiglio e due camere da letto, per una superficie abitabile di mq. 98,00 (S.U.) ed annesso balcone esterno per mq. 62,00 (S.n.r.); -

- **Censito al Catasto Fabbricati** al:

- **Fg. 25 part.lla 2688 sub 4**, Piani T-1, Cat. A/7, cl. 3, Vani 7,5, sup. cat.le mq. 114, totale escluse aree scoperte mq. 103, R.C. €. 1.084,56.- **Classe Energetica: N.D.** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2688, Sub. 4, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno, allibrato in Catasto Fabbricati al Foglio 25 con la part.lla 2688, ove sono ubicati i due villini bifamiliari edificati, fa parte di un comprensorio residenziale



dotato di tutti i servizi, è destinato nel Vigente **Piano Regolatore Generale del Comune di Pomezia in: ZONA "B" - COMPLETAMENTO.**

**Prezzo base d'asta:**

**€ 200.000,00**



## **LOTTO 5**

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via San Francisco n. 9, piano S/1  
- **Locale autorimessa**, occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) – Località Torvaianica - con accesso da Via San Francisco n. 9, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 196,50 posto al **Piano S/1** e costituito di: un unico ambiente della superficie utile mq. 185,00 (S.n.r).-  
- **Censito al Catasto Fabbricati** al:  
- **Fg. 25 part.lla 2688 sub 5**, Piano S1 , Cat. C/6, cl. 4, mq. 185, sup. cat.le mq. 195, R.C. €. 697,48.-  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2688, Sub. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno, allibrato in Catasto Fabbricati al Foglio 25 con la part.lla 2688, ove sono ubicati i due villini bifamiliari edificati, fa parte di un comprensorio residenziale dotato di tutti i servizi, è destinato nel **Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pomezia in: ZONA "B" - COMPLETAMENTO.**

**Prezzo base d'asta:**

**€ 155.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 777/2017 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Via San Francisco n. 7, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2688, Sub. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	115,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il cespite immobiliare ad uso abitativo, alla data del sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.-		
<b>Descrizione:</b>	- <u>Appartamento per civile abitazione</u> , occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) – Località Torvaianica - Via San Francisco civico 7, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata ed in prossimità del mare, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 94,00 ed annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie per mq. 218,00 circa (S.n.r.); posto al Piano Terra e costituito di: soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, bagno, w.c. e due camere da letto, per una superficie abitabile di mq. 72,50 (S.U.) ed annesso porticato esterno a livello per mq. 46,00 (S.n.r.).- - Censito al Catasto Fabbricati al: - Fg. 25 part.Ila 2688 sub 1, Piano T, Cat. A/7, cl. 3, Vani 5,5, sup. cat.le mq. 102, totale escluse aree scoperte mq. 93, R.C. €. 795,34.- <u>Classe Energetica: N.D.</u>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come richiesto dal contesto del quesito, al momento de'accesso effettuato in data 23/03/2018 al compendio immobiliare pignorato, al fine di prenderne visione sia della consistenza fisica che lo stato di manutenzione, lo stesso si presenta in buono stato di conservazione, in uso ed abitato dalla Parte Esecutata.-		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.000,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Via Rumenua n. 2, piano T-1-S/1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2688, Sub. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	121,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il cespite immobiliare ad uso abitativo, alla data del sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.-		
<b>Descrizione:</b>	- <u>Appartamento per civile abitazione</u> , occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) – Località Torvaianica - Via Rumenua n° 2, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata ed in prossimità del mare, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 48,30 ed annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie di mq. 314,30 circa (S.n.r.); posto ai Piani T-1-S/1 e costituito al Piano Terra di: soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., per una superficie abitabile di mq. 43,40 (S.U.) ed annesso portico esterno per mq. 23,00 (S.n.r.); al Piano Primo di: camera da letto, disimpegno e w.c., per una superficie lorda di mq. 22,10 ed utili di mq. 19,50 (S.U.), lavatoio per una superficie lorda di mq. 26,30 ed utili mq. 21,25 (S.n.r.) ed annesso balcone e stenditoio per mq. 35,00		

	(S.n.r.); al Piano S1 di: un locale cantina per una superficie lorda di mq. 50,30 ed utili mq. 45,25 (S.n.r.), collegato con gli altri piani tramite scala interna.- - Censito al Catasto Fabbricati al: - Fg. 25 part.IIa 2688 sub 2, Piani T-1-S/1, Cat. A/7, cl. 3, Vani 5, sup. cat.le mq. 111, totale escluse aree scoperte mq. 111, R.C. €. 723,04.- <u>Classe Energetica: N.D.</u>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Come richiesto dal contesto del quesito, al momento dell'accesso al compendio immobiliare pignorato, effettuato in data 23/03/2018 al fine di prenderne visione sia della consistenza fisica che dello stato di manutenzione, lo stesso risulta in buono stato di conservazione, in uso al proprio figlio **** Omissis **** che lo occupa con la propria famiglia, con contratto di comodato d'uso stipulato a titolo gratuito.-



### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Via Rumenua n. 2/A, piano T-1-S/1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2688, Sub. 3, Categoria A7	<b>Superficie</b>	118,53 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il cespite immobiliare ad uso abitativo, alla data del sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.-		
<b>Descrizione:</b>	- <u>Appartamento per civile abitazione</u> , occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) – Località Torvaianica - Via Rumenua n° 2, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata ed in prossimità del mare, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 48,30 ed annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie di mq. 157,30 circa (S.n.r.); posto ai Piani T-1-S/1 e costituito al Piano Terra di: soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., per una superficie abitabile di mq. 43,40 (S.U.) ed annesso portico esterno per mq. 23,00 (S.n.r.); al Piano Primo di: camera da letto, disimpegno e w.c., per una superficie lorda di mq. 22,10 ed utili di mq. 19,50 (S.U.), lavatoio per una superficie lorda di mq. 26,30 ed utili mq. 21,25 (S.n.r.) ed annesso balcone e stenditoio per mq. 35,00 (S.n.r.); al Piano S1 di: un locale cantina per una superficie lorda di mq. 50,30 ed utili mq. 45,25 (S.n.r.), collegato con gli altri piani tramite scala interna.- - Censito al Catasto Fabbricati al: - Fg. 25 part.IIa 2688 sub 3, Piani T-1-S/1, Cat. A/7, cl. 3, Vani 5, sup. cat.le mq. 111, totale escluse aree scoperte mq. 111, R.C. €. 723,04.- <u>Classe Energetica: N.D.</u>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come richiesto dal contesto del quesito, al momento dell'accesso al compendio immobiliare pignorato, effettuato in data 23/03/2018 al fine di prenderne visione sia della consistenza fisica che dello stato di manutenzione, lo stesso risulta in buono stato di conservazione, in uso al proprio figlio **** Omissis **** che lo occupa con la propria famiglia, con contratto di comodato d'uso stipulato a titolo gratuito.-		



### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Via Rumenua n. 2/B, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2688, Sub. 4, Categoria A7	<b>Superficie</b>	123,61 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il cespite immobiliare ad uso abitativo, alla data del sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.-		
<b>Descrizione:</b>	- <u>Appartamento per civile abitazione</u> , occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) - Località Torvaianica - Via Rumenia n° 2/B, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 105,50 ed annessa corte esclusiva pavimentata di pertinenza al Piano Terra della superficie per mq. 152,50 circa (S.n.r.); costituito al Piano Primo di: pranzo/soggiorno, cucina, bagno, w.c, disimpegno, ripostiglio e due camere da letto, per una superficie abitabile di mq. 98,00 (S.U.) ed annesso balcone esterno per mq. 62,00 (S.n.r.); - Censito al Catasto Fabbricati al: - Fg. 25 part.IIa 2688 sub 4, Piani T-1, Cat. A/7, cl. 3, Vani 7,5, sup. cat.le mq. 114, totale escluse aree scoperte mq. 103, R.C. €. 1.084,56.- <u>Classe Energetica: N.D.</u>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come richiesto dal contesto del quesito, al momento dell'accesso al compendio immobiliare pignorato, effettuato in data 23/03/2018 al fine di prenderne visione sia della consistenza fisica che dello stato di manutenzione, lo stesso risulta in buono stato di conservazione, in uso alla propria figlia **** Omissis **** che lo occupa con la propria famiglia, con contratto di comodato d'uso stipulato a titolo gratuito.-		

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.000,00

Bene N° 5 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Via San Francisco n. 9, piano S/1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2688, Sub. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	97,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il cespite immobiliare ad uso abitativo, alla data del sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.-		
<b>Descrizione:</b>	- <u>Locale autorimessa</u> , occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) - Località Torvaianica - con accesso da Via San Francisco n. 9, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 196,50 posto al Piano S/1 e costituito di: un unico ambiente della superficie utile mq. 185,00 (S.n.r).- - Censito al Catasto Fabbricati al: - Fg. 25 part.IIa 2688 sub 5, Piano S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 185, sup. cat.le mq. 195, R.C. €. 697,48.-		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SAN FRANCISCO N. 7, PIANO TERRA

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma 2° il 03/07/2009  
Reg. gen. 42127 - Reg. part. 12986  
Quota: 1/1  
Importo: € 540.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 270.000,00  
Rogante: Notaio Marcello BRUNELLI di Roma  
Data: 26/06/2009  
N° repertorio: 49991  
N° raccolta: 11262  
Note: in qualità di terzi datori di ipoteca a garanzia del mutuo concesso ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **pignoramento**  
Trascritto a Roma 2° il 09/10/2017  
Reg. gen. 46186 - Reg. part. 32011  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA N. 2, PIANO T-1-S/1

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da da mutuo  
Iscritto a Roma 2° il 03/07/2009  
Reg. gen. 42127 - Reg. part. 12986  
Quota: 1/1  
Importo: € 540.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 270.000,00  
Rogante: Notaio Marcello BRUNELLI di Roma  
Data: 26/06/2009  
N° repertorio: 49991  
N° raccolta: 11262

Note: in qualità di terzi datori di ipoteca a garanzia del mutuo concesso ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2° il 09/10/2017

Reg. gen. 46186 - Reg. part. 32011

Quota: 1/1

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

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



### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA N. 2/A, PIANO T-1-S/1**

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da da mutuo

Iscritto a Roma 2° il 03/07/2009

Reg. gen. 42127 - Reg. part. 12986

Quota: 1/1

Importo: € 540.000,00

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

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

Capitale: € 270.000,00

Rogante: Notaio Marcello BRUNELLI di Roma

Data: 26/06/2009

N° repertorio: 49991

N° raccolta: 11262

Note: in qualità di terzi datori di ipoteca a garanzia del mutuo concesso ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2° il 09/10/2017

Reg. gen. 46186 - Reg. part. 32011

Quota: 1/1

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

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

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA N. 2/B, PIANO T-1**

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da da mutuo

Iscritto a Roma 2° il 03/07/2009

Reg. gen. 42127 - Reg. part. 12986

Quota: 1/1

Importo: € 540.000,00

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

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



Capitale: € 270.000,00

Rogante: Notaio Marcello BRUNELLI di Roma

Data: 26/06/2009

N° repertorio: 49991

N° raccolta: 11262

Note: in qualità di terzi datori di ipoteca a garanzia del mutuo concesso ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2° il 09/10/2017

Reg. gen. 46186 - Reg. part. 32011

Quota: 1/1

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

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

---

## **BENE N° 5 - GARAGE UBIcato A POMEZIA (RM) - VIA SAN FRANCISCO N. 9, PIANO S/1**

### ***Iscrizioni***

- **ipoteca volontaria** derivante da da mutuo

Iscritto a Roma 2° il 03/07/2009

Reg. gen. 42127 - Reg. part. 12986

Quota: 1/1

Importo: € 540.000,00

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

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

Capitale: € 270.000,00

Rogante: Notaio Marcello BRUNELLI di Roma

Data: 26/06/2009

N° repertorio: 49991

N° raccolta: 11262

Note: in qualità di terzi datori di ipoteca a garanzia del mutuo concesso ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2° il 09/10/2017

Reg. gen. 46186 - Reg. part. 32011

Quota: 1/1

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

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