

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE III.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tarelli Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 374/2024 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	14
Precisazioni	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa 7-9, edificio C, interno 4, piano PT	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa 7-9, edificio C, interno 4, piano PT	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	15
Servitù, censo, livello, usi civili	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa 7-9, edificio C, interno 4, piano PT	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa 7-9, edificio C, interno 4, piano PT	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa 7-9, edificio C, interno 4, piano PT	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa 7-9, edificio C, interno 4, piano PT	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	18
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa 7-9, edificio C, interno 4, piano PT	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	19
Normativa urbanistica	23

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa 7-9, edificio C, interno 4, piano PT	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 1, piano PT	23
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa 7-9, edificio C, interno 4, piano PT	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 1, piano PT	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa 7-9, edificio C, interno 4, piano PT	24
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 1, piano PT	25
Lotto 2	26
Descrizione	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa n.8, edificio D, interno 3, piano PT	27
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 2, piano PT	27
Completezza documentazione ex art. 567	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa n.8, edificio D, interno 3, piano PT	28
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 2, piano PT	28
Titolarità	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa n.8, edificio D, interno 3, piano PT	28
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 2, piano PT	28
Confini	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa n.8, edificio D, interno 3, piano PT	29
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 2, piano PT	29
Consistenza	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa n.8, edificio D, interno 3, piano PT	29

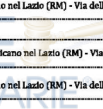

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 2, piano PT	29
Cronistoria Dati Catastali	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa n.8, edificio D, interno 3, piano PT	30
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 2, piano PT	30
Dati Catastali	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa n.8, edificio D, interno 3, piano PT	30
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 2, piano PT	30
Precisazioni	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa n.8, edificio D, interno 3, piano PT	31
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 2, piano PT	31
Stato conservativo	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa n.8, edificio D, interno 3, piano PT	31
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 2, piano PT	31
Servità, censo, livello, usi civici	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa n.8, edificio D, interno 3, piano PT	32
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 2, piano PT	32
Caratteristiche costruttive prevalenti	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa n.8, edificio D, interno 3, piano PT	32
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 2, piano PT	32
Stato di occupazione	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa n.8, edificio D, interno 3, piano PT	33
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 2, piano PT	33
Provenienze Ventennali	34


Publicazione
ripubblicazione o riproduzione
 s al 78

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	44
Confini	44
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT	45
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	45
Consistenza	45
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT	45
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	45
Cronistoria Dati Catastali	46
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT	46
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	46
Dati Catastali	46
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT	46
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	46
Precisazioni	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT	47
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	47
Stato conservativo	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT	47
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	47
Servitù, censo, livello, usi civici	48
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT	48
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	48
Caratteristiche costruttive prevalenti	48

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT	48
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	48
Stato di occupazione	49
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT	49
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	49
Provenienze Ventennali	50
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT	50
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	50
Formalità pregiudizievoli	51
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT	51
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	53
Normativa urbanistica	55
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT	55
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	55
Regolarità edilizia	55
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT	56
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	56
Vincoli od oneri condominiali	57
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT	57
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	57
Stima / Formazione lotti	58
Lotto 1	58
Lotto 2	59
Lotto 3	59



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

Riepilogo bando d'asta.....	66
Lotto 1	66
Lotto 2	66
Lotto 3	67
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 374/2024 del R.G.E.	69
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 83.935,63	69
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 81.616,88	70
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 77.327,50	70
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	72
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa 7-9, edificio C, interno 4, piano PT	72
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	72
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa n.8, edificio D, interno 3, piano PT	73
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 2, piano PT	74
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT	75
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	76



INCARICO

In data 18/10/2024, il sottoscritto Ing. Tarei Luigi, con studio in Via San Bernardino Da Siena 51 - 00019 - Tivoli (RM), email luigitarei@libero.it, PEC luigitarei@pec.ording.roma.it, Tel. 335 6839282, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2024 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 Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa 7-9, edificio C, interno 4, piano PT
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 1, piano PT
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa n.8, edificio D, interno 3, piano PT
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 2, piano PT
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 1, piano PT

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa 7-9, edificio C, interno 4, piano PT
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 1, piano PT

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICIANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA 7-9, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO PT

Appartamento posto al piano terra di un edificio di due piani fuori terra composto da complessivi otto appartamenti.

La distribuzione interna è la seguente: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno, area pertinenziale esterna che include un ulteriore posto auto scoperto.

L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre che dalla abitazione, da un posto auto esterno al piano terra; tale immobile è indicato come bene 2 nella presente relazione.

Il compendio è ubicato nel comune di Galliciano nel Lazio, in una zona residenziale, parzialmente urbanizzata, distante circa 2 km dal centro; il compendio ricade nel comparto C2 del piano di lottizzazione, in zona C4, località Colonnelle, Lotto n.2.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICIANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE, INTERNO 1, PIANO PT

Posto auto di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 1" nella presente relazione.

Il posto auto scoperto è parte di un blocco di complessivi 7 posti auto in linea ubicati in prossimità dell'edificio di cui l'appartamento è parte.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA 7-9, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO PT

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA 7-9, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO PT

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA 7-9, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO PT

Appartamento fg. 21, p.lla 1142 sub.1, appartamento fg.21, p.lla 1142, sub.3, strada di Lottizzazione, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

Posto auto fg. 21 p.lla 1475 sub.2, terreno fg.21 p.lla 1141, strada di Lottizzazione, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA 7-9, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	42,44 mq	40,70 mq	1	48,70 mq	2,70 m	PT
Area pertinenziale esterna	152,83 mq	152,83 mq	0,18	27,51 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				76,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	14,00 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				4,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA 7-9, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO PT

Vedere visura storica allegata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

Vedere visura storica allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA 7-9, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato
	21	1142	4		A2	5	3,5 vani	59 mq	225,95 €	7	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato
	21	1475	1		C6	2	14 mq	14 mq	15,24 €	3	

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA 7-9, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO PT

Si precisa che la presente relazione, e la stima conseguente, sono state redatte tenendo conto della non vigenza del contratto di immissione in possesso per esecuzione lavori e successiva locazione tra il
del 7 maggio 2024, avente ad oggetto tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, trascritto a Roma 2 al nn. 32048/23659.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

Si precisa che la presente relazione, e la stima conseguente, sono state redatte tenendo conto della non vigenza del contratto di immissione in possesso per esecuzione lavori e successiva locazione tra il
del 7 maggio 2024, avente ad oggetto tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, trascritto a Roma 2 al nn. 32048/23659.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA 7-9, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO PT

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

L'immobile si presenta con finitura in brecciolino in quanto deve essere ancora realizzata la pavimentazione finale presumibilmente in asfalto; l'importo per tale tipo di lavorazione è stimabile in €1.000.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA 7-9, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO PT

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sull'abitazione oggetto di pignoramento.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE ,
INTERNO 1, PIANO PT**

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sull'abitazione oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE
V TRAVERSA 7-9, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO PT**

Le finiture e le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui l'appartamento è parte, e quelle dell'appartamento, sono le seguenti.

Fabbricato:

- struttura: cemento armato, copertura a tetto con tegole, finitura esterna parte in intonaco verniciato, parte in mattoni faccia vista.

Appartamento:

- infissi: porta di ingresso blindata, porte interne in legno, infissi in legno vetro camera con persiane in ferro;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: gres porcellanato e laminato;
- impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

Corte pertinenziale esterna:

- ingressi: cancello pedonale in ferro, cancello carrabile in ferro che conduce ad un posto auto rialzato;
- recinzione: muretto con sovrastante ringhiera in ferro;
- pavimentazione: parte in gres porcellanato, parte in betonelle, parte sistemata a verde

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE ,
INTERNO 1, PIANO PT**

Le finiture e le caratteristiche costruttive del posto auto sono le seguenti:

Il posto auto scoperto si trova in una zona delimitata su due lati da un muretto rivestito in pietra e da una rete metallica; l'accesso al posto auto avviene liberamente dalla Via di lottizzazione, senza presenza di cancello carrabile.

Il posto auto si presenta con finitura in brecciolino in quanto deve essere ancora realizzata la pavimentazione finale presumibilmente in asfalto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA 7-9, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO PT

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/10/2018
- Scadenza contratto: 31/10/2026
- Scadenza disdetta: 30/04/2026
- Rilascio: 31/10/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 440,00



L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo del 10 ottobre 2018.

Lo stesso in fase di sopralluogo ha esibito una scrittura privata, riportante la data del 30 ottobre 2024, avente per oggetto la proroga di una opzione di acquisto per l'immobile che per completezza si allega alla presente relazione.

Tale scrittura non ha data certa e non è quindi opponibile alla procedura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA 7-9, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- 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.

Con tale atto la **** Omissis **** s.r.l. ha acquistato, da **** Omissis **** s.p.a., un appezzamento di terreno, della superficie complessiva di ha.2.32.64, che comprende la particella sulla quale è stato realizzato il posto auto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA 7-9, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO PT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 10/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Roma 2 il 29/09/2009
Reg. gen. 60318 - Reg. part. 18173
Quota: 100 %
Importo: € 4.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.200.000,00
Rogante: Notaio Fenoaltea Paolo
Data: 28/09/2009
N° repertorio: 18059
N° raccolta: 10823
Note: L'ipoteca volontaria è stata iscritta sul terreno compreso nel piano di lottizzazione convenzionata L2, costituente il comparto C1, C2, comprensivo della particella 1142 sulla quale è stato edificato l'edificio di cui l'immobile è parte.

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**
Trascritto a Roma 2 il 29/11/2005
Reg. gen. 78571 - Reg. part. 45295
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 07/04/2006

Reg. gen. 21216 - Reg. part. 11630

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 27/06/2008

Reg. gen. 38063 - Reg. part. 21722

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2012

Reg. gen. 57195 - Reg. part. 40507

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 07/01/2013

Reg. gen. 735 - Reg. part. 577

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Locazione ultravventennale**

Trascritto a Roma 2 il 11/06/2024

Reg. gen. 32048 - Reg. part. 23659

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Note: In allegato è riportato il contratto di locazione ultravventennale. Come già specificato nel paragrafo precisazioni, la presente relazione, e la stima conseguente, sono state redatte tenendo conto della non vigenza del contratto di immissione in possesso per esecuzione lavori e successiva locazione tra il

del 7 maggio 2024 avente ad oggetto tutti gli

immobili oggetto della presente procedura esecutiva, trascritto a Roma 2 ai nn. 32048/23659.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 30/09/2024

Reg. gen. 51838 - Reg. part. 38034

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni e iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma 2 il 22/10/2012



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Reg. gen. 46389 - Reg. part. 6997

Quota: 100 %

Formalità a carico della procedura

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma 2 il 28/02/2013

Reg. gen. 8858 - Reg. part. 1395

Quota: 100 %

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE ,
INTERNO 1, PIANO PT**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 14/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Roma 2 il 29/09/2009

Reg. gen. 60318 - Reg. part. 18173

Quota: 100 %

Importo: € 4.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.200.000,00

Rogante: Notaio Fenoaltea Paolo

Data: 28/09/2009

N° repertorio: 18059

N° raccolta: 10823

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Roma 2 il 29/11/2005

Reg. gen. 78571 - Reg. part. 45295

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 07/04/2006

Reg. gen. 21216 - Reg. part. 11630

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 27/06/2008

Reg. gen. 38063 - Reg. part. 21722

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2012

Reg. gen. 57195 - Reg. part. 40507

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 07/01/2013

Reg. gen. 735 - Reg. part. 577

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Locazione ultravventennale**

Trascritto a Roma 2 il 11/06/2024

Reg. gen. 32048 - Reg. part. 23659

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Note: In allegato è riportato il contratto di locazione ultravventennale, come già specificato nel paragrafo precisazioni la presente relazione, e la stima conseguente, sono state redatte tenendo conto della non vigenza del contratto di immissione in possesso per esecuzione lavori e successiva locazione tra la
7 maggio 2024 avente ad oggetto tutti gli

Immobili oggetto della presente procedura esecutiva, trascritto al nn. 32048/23659.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 30/09/2024

Reg. gen. 51838 - Reg. part. 38034

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni e iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma 2 il 22/10/2012

Reg. gen. 46389 - Reg. part. 6997

Quota: 100 %

Formalità a carico della procedura

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma 2 il 28/02/2013

Reg. gen. 8858 - Reg. part. 1395



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Quota: 100 %

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA 7-9, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO PT

Gli immobili ricadono all'interno del Piano di lottizzazione Convenzionata lotto L2, approvato con delibera di C.C. n. 24 del 04.08.2005, ed oggetto della convenzione approvata con la stessa delibera e stipulata in data 16/11/2005, numero di repertorio 10772 notaio Fenolatea Paolo di Roma, trascritto il 29/11/2005 ai nn. 78571/45295.

Successivamente il piano è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Variante ai P.d.L. zona c4 L2, L3, L4 approvata con delibera di C.C. n. 21 del 12.06.2007 resa necessaria a seguito del ritrovamento, all'interno dell'area di intervento, di una cisterna di epoca romana;
 - Nuova ridistribuzione delle destinazioni d'uso approvata con deliberazione n. 6 del 13/02/2009;
- Attualmente la convenzione è scaduta anche se le opere di urbanizzazione e gli interventi edilizi non sono ancora completati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

Gli immobili ricadono all'interno del Piano di lottizzazione Convenzionata lotto L2, approvato con delibera di C.C. n. 24 del 04.08.2005, ed oggetto della convenzione approvata con la stessa delibera e stipulata in data 16/11/2005, numero di repertorio 10772 notaio Fenolatea Paolo di Roma, trascritto il 29/11/2005 ai nn. 78571/45295.

Successivamente il piano è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Variante ai P.d.L. zona c4 L2, L3, L4 approvata con delibera di C.C. n. 21 del 12.06.2007 resa necessaria a seguito del ritrovamento, all'interno dell'area di intervento, di una cisterna di epoca romana;
 - Nuova ridistribuzione delle destinazioni d'uso approvata con deliberazione n. 6 del 13/02/2009;
- Attualmente la convenzione è scaduta anche se le opere di urbanizzazione e gli interventi edilizi non sono ancora completati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA 7-9, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO PT

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallicano nel Lazio.

Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto rilevare che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Gallicano nel Lazio.

- Permesso di Costruire n.1045 del 15.06.09;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- Permesso di Costruire in variante n.1064 del 04.02.2010;
- D.L.A. prot. 7634 del 7.06.2012;
- Proroga termine fine lavori prot. 6703 del 05.06.2015;
- Nulla osta del Comune prot. 15126 del 19.11.2018;
- Comunicazione di fine lavori prot.15254 del 21.11.2018.

Per quanto riguarda l'agibilità la stessa non è stata rilasciata e potrà essere rilasciata, previa presentazione di tutta la necessaria documentazione tecnico-amministrativa, solo dopo il completamento ed il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, con oneri e costi, che potranno ricadare sull'immobile, in misura al momento non definibile.

L'immobile è conforme ai sopra indicati titoli edilizi ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- Presenza di una casetta in legno nella corte della superficie complessiva di mq. 7,50.

La costruzione andrà rimossa, il costo per tale intervento è stimabile in complessivi €.500,00.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civili. L'immobile non risulta agibile.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallicano nel Lazio.

Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Gallicano nel Lazio:

- Permesso di Costruire n.1045 del 15.06.09;
- Permesso di Costruire in variante n.1064 del 04.02.2010;

Per quanto riguarda l'agibilità la stessa non è stata rilasciata e potrà essere rilasciata, previa presentazione di tutta la necessaria documentazione tecnico-amministrativa, solo dopo il completamento ed il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, con oneri e costi, che potranno ricadare sull'immobile, in misura al momento non definibile.

L'immobile è conforme ai sopra indicati titoli edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA 7-9, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO PT

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Non esiste un condominio costituito.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE ,
INTERNO 1, PIANO PT**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un condominio costituito.

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

27 di 78



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa n.8, edificio D, interno 3, piano PT
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 2, piano PT

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICIANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA N.8, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO PT

Appartamento posto al piano terra di un edificio di due piani fuori terra composto da complessivi otto appartamenti.

La distribuzione interna è la seguente: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, bagno, area pertinenziale esterna che include un ulteriore posto auto scoperto.

L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre che dalla abitazione, da un posto auto esterno al piano terra; tale immobile è indicato come bene 4 nella presente relazione.

Il compendio è ubicato nel comune di Galliciano nel Lazio, in una zona residenziale, parzialmente urbanizzata, distante circa 2 km dal centro; il compendio ricade nel comparto C2 del piano di lottizzazione. In zona C4, località Colonnelle, Lotto n.2.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICIANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 2, PIANO PT

Posto auto di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 3" nella presente relazione.

Il posto auto scoperto è parte di un blocco di complessivi 7 posti auto in linea ubicati in prossimità dell'edificio di cui l'appartamento è parte.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA N.8, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO PT

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 2, PIANO PT

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA N.8, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO PT

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 2, PIANO PT

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA N.8, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO PT

Appartamento fig. 21, p.lla 1470 sub.2, appartamento fig.21, p.lla 1470, sub.4, strada di Lottizzazione, salvo altri.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 2, PIANO PT

Posto auto fig. 21 p.lla 1475 sub.1, posto auto fig. 21 p.lla 1475 sub.3, strada di Lottizzazione, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA N.8, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	43,06 mq	40,89 mq	1	48,89 mq	2,70 m	PT
Area pertinenziale esterna	153,00 mq	153,00 mq	0,18	27,54 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				76,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	0%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 2, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	12,28 mq	12,28 mq	0,30	3,68 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				3,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	0%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA N.8, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO PT

Vedere visura storica allegata.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 2, PIANO PT

Vedere visura storica allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA N.8, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato
	21	1470	3		A2	5	3,5 vani	59 mq	225,95 €	7	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza catastale ad eccezione di quanto di seguito indicato:

- Diversa distribuzione interna

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 2, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA N.8, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO PT

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sull'abitazione oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 2, PIANO PT

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sull'abitazione oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA N.8, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO PT

Le finiture e le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui l'appartamento è parte, e quelle dell'appartamento, sono le seguenti.

Fabbricato:

- struttura: cemento armato, copertura a tetto con tegole, finitura esterna parte in intonaco verniciato, parte in mattoni facciavista.

Appartamento:

- infissi: porta di ingresso blindata, porte interne in legno, infissi in legno vetro camera con persiane in ferro;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: gres porcellanato;
- impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

Corte pertinenziale esterna:

- ingressi: cancello pedonale in ferro, cancello carrabile in ferro;
- recinzione: muretto con sovrastante ringhiera in ferro;
- pavimentazione: parte in gres porcellanato, parte in betonelle, parte in battuto di cemento, parte sistemata a verde.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 2, PIANO PT

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Le finiture e le caratteristiche costruttive del posto auto sono le seguenti:

Il posto auto scoperto si trova in una zona delimitata su due lati da un muretto rivestito in pietra e da una rete metallica; l'accesso al posto auto avviene liberamente dalla Via di lottizzazione, senza presenza di cancello carrabile.

Il posto auto si presenta con finitura in brecciolino in quanto deve essere ancora realizzata la pavimentazione finale presumibilmente in asfalto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA N.8, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO PT

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2018
- Scadenza contratto: 02/12/2026
- Scadenza disdetta: 02/06/2026
- Rilascio: 02/12/2026



Canoni di locazione

Canone mensile: € 440,00

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo del 03/12/2018.

La stessa in fase di sopralluogo ha esibito una scrittura privata, riportante la data del 21 novembre 2024, avente per oggetto la proroga di una opzione di acquisto per l'immobile che per completezza si allega alla presente relazione.

Tale scrittura non ha data certa e non è quindi opponibile alla procedura.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 2, PIANO PT

L'immobile risulta libero

Publicazione
ripubblicazione o ripro

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA N.8, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anderlini Leonello	12/11/2004	51022	30280
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/12/2004	74262	46194
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	10/12/2004				

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.

Con tale atto la **** Omissis **** s.r.l. ha acquistato, da **** Omissis **** s.p.a., un appezzamento di terreno, della superficie complessiva di ha.2.32.64, che comprende la particella sulla quale è stato edificato l'edificio di cui l'immobile è parte.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 2, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anderlini Leonello	12/11/2004	51022	30280
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

		Roma 2	11/12/2004	74262	66194
Registrazione					
		Fresno	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	10/12/2004		

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.

Con tale atto la **** Omissis **** s.r.l ha acquistato, da **** Omissis **** s.p.a, un appezzamento di terreno, della superficie complessiva di ha.2.32.64, che comprende la particella sulla quale è stato realizzato il posto auto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA N.8, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO PT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 24/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievole:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Roma 2 il 29/09/2009

Reg. gen. 60318 - Reg. part. 18173

Quota: 100 %

Importo: € 4.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.200.000,00

Rogante: Notaio Fenoaltea Paolo

Data: 28/09/2009

N° repertorio: 18059

N° raccolta: 10823

Note: L'ipoteca volontaria è stata iscritta sul terreno compreso nel piano di lottizzazione convenzionata

L2, costituente il comparto C1, C2, comprensivo della particella 1142 sulla quale è stato realizzato

l'edificio di cui l'immobile è parte.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- **Convenzione Edilizia**
Trascritto a Roma 2 il 29/11/2005
Reg. gen. 78571 - Reg. part. 45295
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 2 il 07/04/2006
Reg. gen. 21216 - Reg. part. 11630
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 2 il 27/06/2008
Reg. gen. 38063 - Reg. part. 21722
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 2 il 24/12/2012
Reg. gen. 57195 - Reg. part. 40507
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 2 il 07/01/2013
Reg. gen. 735 - Reg. part. 577
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Locazione ultraventennale**
Trascritto a Roma 2 il 11/06/2024
Reg. gen. 32048 - Reg. part. 23659
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: In allegato è riportato il contratto di locazione ultraventennale. Come già specificato nel paragrafo precisazioni, la presente relazione, e la stima conseguente, sono state redatte tenendo conto della non vigenza del contratto di immissione in possesso per esecuzione lavori e successiva locazione tra la
.del 7 maggio 2024 avente ad oggetto tutti gli
Immobili oggetto della presente procedura esecutiva, trascritto a Roma 2 al n. 32048/23659.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 30/09/2024



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Reg. gen. 51838 - Reg. part. 38034
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni e iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma 2 il 22/10/2012
Reg. gen. 46389 - Reg. part. 6997
Quota: 100 %
Formalità a carico della procedura
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma 2 il 28/02/2013
Reg. gen. 8858 - Reg. part. 1395
Quota: 100 %
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE ,
INTERNO 2, PIANO PT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 14/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievole:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Roma 2 il 29/09/2009
Reg. gen. 60318 - Reg. part. 18173
Quota: 100 %
Importo: € 4.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.200.000,00
Rogante: Notaio Fenoaltea Paolo
Data: 28/09/2009
N° repertorio: 18059
N° raccolta: 10823

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**
Trascritto a Roma 2 il 29/11/2005
Reg. gen. 78571 - Reg. part. 45295
Quota: 100 %

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 07/04/2006

Reg. gen. 21216 - Reg. part. 11630

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 27/06/2008

Reg. gen. 38063 - Reg. part. 21722

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2012

Reg. gen. 57195 - Reg. part. 40507

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 07/01/2013

Reg. gen. 735 - Reg. part. 577

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Locazione ultraventennale**

Trascritto a Roma 2 il 11/06/2024

Reg. gen. 32048 - Reg. part. 23659

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Note: In allegato è riportato il contratto di locazione ultraventennale, come già specificato nel paragrafo precisazioni la presente relazione, e la stima conseguente, sono state redatte tenendo conto della non vigenza del contratto di immissione in possesso per esecuzione lavori e successiva locazione tra la
del 7 maggio 2024 avente ad oggetto tutti gli

immobili oggetto della presente procedura esecutiva, trascritto al nn. 32048/23659.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 30/09/2024

Reg. gen. 51838 - Reg. part. 38034

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma 2 il 22/10/2012
Reg. gen. 46389 - Reg. part. 6997
Quota: 100 %
Formalità a carico della procedura
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma 2 il 28/02/2013
Reg. gen. 8858 - Reg. part. 1395
Quota: 100 %
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA N.8, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO PT

Gli immobili ricadono all'interno del Piano di lottizzazione Convenzionata lotto L2, approvato con delibera di C.C. n. 24 del 04.08.2005, ed oggetto della convenzione approvata con la stessa delibera e stipulata in data 16/11/2005, numero di repertorio 10772 notaio Fenolatea Paolo di Roma, trascritto il 29/11/2005 al nn. 78571/45295.

Successivamente il piano è stato oggetto del seguente atti amministrativi:

- Variante al P.d.L. zona c4 L2, L3, L4 approvata con delibera di C.C. n. 21 del 12.06.2007 resa necessaria a seguito del ritrovamento, all'interno dell'area di intervento, di una cisterna di epoca romana;
 - Nuova redistribuzione delle destinazioni d'uso approvata con deliberazione n. 6 del 13/02/2009;
- Attualmente la convenzione è scaduta anche se le opere di urbanizzazione e gli interventi edilizi non sono ancora completati.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 2, PIANO PT

Gli immobili ricadono all'interno del Piano di lottizzazione Convenzionata lotto L2, approvato con delibera di C.C. n. 24 del 04.08.2005, ed oggetto della convenzione approvata con la stessa delibera e stipulata in data 16/11/2005, numero di repertorio 10772 notaio Fenolatea Paolo di Roma, trascritto il 29/11/2005 al nn. 78571/45295.

Successivamente il piano è stato oggetto dei seguente atti amministrativi:

- Variante al P.d.L. zona c4 L2, L3, L4 approvata con delibera di C.C. n. 21 del 12.06.2007 resa necessaria a seguito del ritrovamento, all'interno dell'area di intervento, di una cisterna di epoca romana;
 - Nuova redistribuzione delle destinazioni d'uso approvata con deliberazione n. 6 del 13/02/2009;
- Attualmente la convenzione è scaduta anche se le opere di urbanizzazione e gli interventi edilizi non sono ancora completati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE V TRAVERSA N.8, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO PT

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliciano nel Lazio.

Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Galliciano nel Lazio:

- Permesso di Costruire n.1045 del 15.06.09;
- Permesso di Costruire in variante n.1064 del 04.02.2010;
- D.L.A. prot. 7635 del 7.06.2012;
- Proroga termine fine lavori prot. 6702 del 05.06.2015;
- Nota del Comune prot.7589 del 23.06.2015 di non validità proroga D.L.A.;
- Conferma del Comune prot.14548 del 16.10.2019 di non validità proroga D.L.A.

Per quanto riguarda l'agibilità la stessa non è stata rilasciata e potrà essere rilasciata, previa presentazione di tutta la necessaria documentazione tecnico-amministrativa, solo dopo il completamento ed il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, con oneri e costi, che potranno ricadere sull'immobile, in misura al momento non definibile.



L'immobile è conforme ai sopra indicati titoli edilizi ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- Diversa distribuzione interna.

Per quanto concerne tale abuso, ritengo che, vista la tipologia, sia sanabile con un procedimento di CILA in sanatoria, art. 6-bis D.P.R. 380/2001; E' sicuramente necessario redigere la planimetria catastale dell'immobile ed effettuare il relativo deposito; il costo per tale tipo di pratica urbanistica e catastale è stimabile in complessivi € 2.500.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 2, PIANO PT

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliciano nel Lazio.

Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Galliciano nel Lazio:

- Permesso di Costruire n.1045 del 15.06.09;
- Permesso di Costruire in variante n.1064 del 04.02.2010;

Per quanto riguarda l'agibilità la stessa non è stata rilasciata e potrà essere rilasciata, previa presentazione di tutta la necessaria documentazione tecnico-amministrativa, solo dopo il completamento ed il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, con oneri e costi, che potranno ricadere sull'immobile, in misura al momento non definibile.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

L'immobile è conforme ai sopra indicati titoli edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE
V TRAVERSA N.8, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO PT**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un condominio costituito.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE ,
INTERNO 2, PIANO PT**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un condominio costituito.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICIANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE IV TRAVERSA N.5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO PT

Appartamento posto al piano terra di un edificio di due piani fuori terra composto da complessivi otto appartamenti.

La distribuzione interna è la seguente: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno, area pertinenziale esterna che include un ulteriore posto auto scoperto.

L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre che dalla abitazione, da un posto auto esterno al piano terra; tale immobile è indicato come bene 6 nella presente relazione.

Il compendio è ubicato nel comune di Galliciano nel Lazio, in una zona residenziale, parzialmente urbanizzata, distante circa 2 km dal centro; il compendio ricade nel comparto C2 del piano di lottizzazione, in zona C4, località Colonnelle, Lotto n.2.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICIANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

Posto auto di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 5" nella presente relazione.

Il posto auto scoperto è ubicato a ridosso dell'edificio di cui l'appartamento è parte.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE IV TRAVERSA N.5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO PT

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE IV TRAVERSA N.5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO PT

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Publicazione
ripubblicazione o ripro

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE IV TRAVERSA N.5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO PT

Vedere visura storica allegata.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

Vedere visura storica allegata.



DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE IV TRAVERSA N.5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Craffito	
	21	1467	15		A2	5	3,5 vital	58 mq	225,95 €	7		

Corrispondenza catastale

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

La visura catastale riporta nell'indirizzo edificio A anziché edificio B.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Griffata
	21	1467	7		C6	2	12 mq	12 mq	11,78 €	7	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE IV TRAVERSA N.5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO PT

Si precisa che la presente relazione, e la stima conseguente, sono state redatte tenendo conto della non vigenza del contratto di immissione in possesso per esecuzione lavori e successiva locazione tra la
del 7 maggio 2024, avente ad oggetto tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, trascritto a Roma 2 al nn. 32048/23659.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

Si precisa che la presente relazione, e la stima conseguente, sono state redatte tenendo conto della non vigenza del contratto di immissione in possesso per esecuzione lavori e successiva locazione tra la
del 7 maggio 2024, avente ad oggetto tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, trascritto a Roma 2 al nn. 32048/23659.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE IV TRAVERSA N.5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO PT

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

L'immobile si presenta con finitura in brecciolino in quanto deve essere ancora realizzata la pavimentazione finale presumibilmente in asfalto; l'importo per tale tipo di lavorazione è stimabile in €1.000.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE IV TRAVERSA N.5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO PT

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sull'abitazione oggetto di pignoramento.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sull'abitazione oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE IV TRAVERSA N.5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO PT

Le finiture e le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui l'appartamento è parte, e quelle dell'appartamento, sono le seguenti.

Fabbricato:

- struttura: cemento armato, copertura a tetto con tegole, finitura esterna parte in intonaco verniciato, parte in mattoni faccaviata.

Appartamento:

- infissi: porta di ingresso blindata, porte interne in legno, infissi in legno vetro camera con persiane in ferro;

- pareti: intonacate e tinteggiate;

- pavimenti: gres porcellanato;

- impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

Corte pertinenziale esterna:

- ingressi: cancello pedonale in ferro, cancello carrabile in ferro che conduce ad un posto auto rialzato;

- recinzioni: muretto con sovrastante ringhiera in ferro;

- pavimentazione: parte in gres porcellanato, parte in betonelle, parte sistemata a verde

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Le finiture e le caratteristiche costruttive del posto auto sono le seguenti:

Il posto auto scoperto si trova in posizione adiacente all'appartamento "bene 5" ed è delimitato su due lati da un muretto rivestito in pietra con sovrastante ringhiera metallica; l'accesso al posto auto avviene liberamente dalla Via di lottizzazione, senza presenza di cancello carrabile.

Il posto auto si presenta con finitura in brecciolino in quanto deve essere ancora realizzata la pavimentazione finale presumibilmente in asfalto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE IV TRAVERSA N.5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO PT

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/07/2017
- Scadenza contratto: 31/07/2029
- Scadenza disdetta: 31/01/2029
- Rilascio: 31/07/2029



Canoni di locazione

Canone mensile: € 440,00

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e dal Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo del 5 luglio 2017.

Gli stessi in fase di sopralluogo hanno esibito una scrittura privata, riportante la data del 14 giugno 2017, avente per oggetto la proroga di una opzione di acquisto per l'immobile che per completezza si allega alla presente relazione.

Tale scrittura non ha data certa e non è quindi opponibile alla procedura.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

L'immobile risulta libero

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE IV TRAVERSA N.5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Ringante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anderlini Leonello	12/11/2004	51022	30280
		Trascrizione			
		Prozzo	Data	Reg. gas.	Reg. part.
		Roma 2	11/12/2004	74262	46194
		Registrazione			
Prozzo	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	10/12/2004				

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.

Con tale atto la **** Omissis **** s.r.l ha acquistato, da **** Omissis **** s.p.a, un appezzamento di terreno, della superficie complessiva di ha.2.32.64, che comprende la particella sulla quale è stato edificato l'edificio di cui l'immobile è parte.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Ringante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anderlini Leonello	12/11/2004	51022	
Trascrizione					

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

		Prozzo	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/12/2004	74262	46194
Registrazione					
		Prozzo	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	10/12/2004		

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.

Con tale atto la **** Omissis **** s.r.l. ha acquistato, da **** Omissis **** s.p.a., un appezzamento di terreno, della superficie complessiva di ha 2.32.64, che comprende la particella sulla quale è stato realizzato il posto auto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE IV TRAVERSA N.5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO PT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 10/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Roma 2 il 29/09/2009

Reg. gen. 60318 - Reg. part. 18173

Quota: 100 %

Importo: € 4.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.200.000,00

Rogante: Notalo Fenoaltea Paolo

Data: 28/09/2009

N° repertorio: 18059

N° raccolta: 10823

Note: L'ipoteca volontaria è stata iscritta sul terreno compreso nel piano di lottizzazione su cui viene im-

Publicazione
ripubblicazione o ripro

L2, costituente il comparto C1, C2, comprensivo della particella 1142 sulla quale è stato edificato l'edificio di cui l'immobile è parte.

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**
Trascritto a Roma 2 il 29/11/2005
Reg. gen. 78571 - Reg. part. 45295
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 2 il 07/04/2006
Reg. gen. 21216 - Reg. part. 11630
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 2 il 27/06/2008
Reg. gen. 38063 - Reg. part. 21722
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 2 il 24/12/2012
Reg. gen. 57195 - Reg. part. 40507
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 2 il 07/01/2013
Reg. gen. 735 - Reg. part. 577
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Locazione ultravventennale**
Trascritto a Roma 2 il 11/06/2024
Reg. gen. 32048 - Reg. part. 23659
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: In allegato è riportato il contratto di locazione ultravventennale. Come già specificato nel paragrafo precisazioni, la presente relazione, e la stima conseguente, sono state redatte tenendo conto della non vigenza del contratto di immissione in possesso per esecuzione lavori e successiva destinazione dell'immobile del 7 maggio 2024 avente ad oggetto l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva trascritto a Roma 2 il numero 32848/23659.

ripubblicazione o riproduzione

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 30/09/2024
Reg. gen. 51838 - Reg. part. 38034
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni e iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma 2 il 22/10/2012
Reg. gen. 46389 - Reg. part. 6997
Quota: 100 %
Formalità a carico della procedura
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma 2 il 28/02/2013
Reg. gen. 8858 - Reg. part. 1395
Quota: 100 %
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE ,
INTERNO 1, PIANO PT**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 14/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da Mutuo condizionato**
Iscritto a Roma 2 il 29/09/2009
Reg. gen. 60318 - Reg. part. 18173
Quota: 100 %
Importo: € 4.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.200.000,00
Rogante: Notaio Fenoaitea Paolo
Data: 28/09/2009
N° repertorio: 18059
N° raccolta: 10823

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**
Trascritto a Roma 2 il 29/11/2005

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Reg. gen. 78571 - Reg. part. 45295

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 07/04/2006

Reg. gen. 21216 - Reg. part. 11630

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 27/06/2008

Reg. gen. 38063 - Reg. part. 21722

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2012

Reg. gen. 57195 - Reg. part. 40507

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 07/01/2013

Reg. gen. 735 - Reg. part. 577

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Locazione ultraventennale**

Trascritto a Roma 2 il 11/06/2024

Reg. gen. 32048 - Reg. part. 23659

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Note: In allegato è riportato il contratto di locazione ultranovennale, come già specificato nel paragrafo precisazioni la presente relazione, e la stima conseguente, sono state redatte tenendo conto della non vigenza del contratto di immissione in possesso per esecuzione lavori e successiva locazione tra la del 7 maggio 2024 avente ad oggetto tutti gli

immobili oggetto della presente procedura esecutiva, trascritto ai nn. 32048/23659.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 30/09/2024

Reg. gen. 51838 - Reg. part. 38034

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE
IV TRAVERSA N.5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO PT**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliciano nel Lazio.

Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Galliciano nel Lazio:

- Permesso di Costruire n.1045 del 15.06.09;
- Permesso di Costruire in variante n.1064 del 04.02.2010;
- D.L.A. prot. 7637 del 7.06.2012;
- Proroga termine fine lavori prot. 6704 del 05.06.2015;
- Nota del Comune prot.7588 del 23.06.2015 di non validità proroga;
- Nota del Comune prot.14549 del 16.10.2019 conferma di non validità proroga.

Per quanto riguarda l'agibilità la stessa non è stata rilasciata e potrà essere rilasciata, previa presentazione di tutta la necessaria documentazione tecnico-amministrativa, solo dopo il completamento ed il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, con oneri e costi, che potranno ricadere sull'immobile, in misura al momento non definibile.



L'immobile è conforme ai sopra indicati titoli edilizi.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE ,
INTERNO 1, PIANO PT**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliciano nel Lazio.

Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Galliciano nel Lazio:

- Permesso di Costruire n.1045 del 15.06.09;
- Permesso di Costruire in variante n.1064 del 04.02.2010;
- D.L.A. prot. 7634 del 7.06.2012.

Per quanto riguarda l'agibilità la stessa non è stata rilasciata e potrà essere rilasciata, previa presentazione di tutta la necessaria documentazione tecnico-amministrativa, solo dopo il completamento ed il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, con oneri e costi, che potranno ricadere sull'immobile, in misura al momento non definibile.

L'immobile è conforme ai sopra indicati titoli edilizi.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE IV TRAVERSA N.5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO PT

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un condominio costituito.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE , INTERNO 1, PIANO PT

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un condominio costituito.

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 76,21.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, ho determinato che il valore dell'appartamento sito nel Comune di Galliciano nel Lazio, Via delle Nazioni Unite V traversa n.7-9, piano terra, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 76,21 x €/mq. 1.250,00 = €. 95.262,50

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 1, piano PT
Posto auto di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 1" nella presente relazione. Il posto auto scoperto è parte di un blocco di complessivi 7 posti auto in linea ubicati in prossimità dell'edificio di cui l'appartamento è parte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 1475, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.250,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza.

Per la stima ho utilizzato la medesima procedura ed i medesimi dati del bene n.1

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.250,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 4,20.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, ho determinato che il valore del posto auto sito nel Comune di Galliciano nel Lazio, Via delle Nazioni Unite, piano terra, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 4,20 x €/mq. 1.250,00 = €. 5.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa 7-9, edificio C, interno 4, piano PT	76,21 mq	1.250,00 €/mq	€ 95.262,50	100,00%	€ 95.262,50
Bene N° 2 - Posto auto Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 1, piano PT	4,20 mq	1.250,00 €/mq	€ 5.250,00	100,00%	€ 5.250,00
Valore di stima:					€ 100.512,50

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 1.000,00 a €/mq. 1.500,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.250,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 76,43.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, ho determinato che il valore dell'appartamento sito nel Comune di Galliciano nel Lazio, Via delle Nazioni Unite V traversa n.8, piano terra, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 76,43 x €/mq. 1.250,00 = €. 95.537,50

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 2, piano PT
Posto auto di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 3" nella presente relazione. Il posto auto scoperto è parte di un blocco di complessivi 7 posti auto in linea ubicati in prossimità dell'edificio di cui l'appartamento è parte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1475, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.600,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza.

Per la stima ho utilizzato la medesima procedura ed i medesimi dati del bene n.3

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.250,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 3,68.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, ho determinato che il valore del posto auto sito nel Comune di Galliciano nel Lazio, Via delle Nazioni Unite, piano terra, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 3,68 x €/mq. 1.250,00 = €. 4.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa n.8, edificio D, interno 2, piano PT	76,43 mq	1.250,00 €/mq	€ 95.537,50	100,00%	€ 95.537,50
Bene N° 4 - Posto auto Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle	3,68 mq	1.250,00 €/mq	€ 4.600,00	100,00%	€ 4.600,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Nazioni Unite , interno 2, piano PT					
Valore di stima:					€ 100.137,50

Valore di stima: € 100.137,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e e completamento lavori posto auto	3500,00	€
Rischio assunto per completamento opere di urbanizzazione	5,00	%

Valore finale di stima: € 81.616,88



LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT

Appartamento posto al piano terra di un edificio di due piani fuori terra composto da complessivi otto appartamenti. La distribuzione interna è la seguente: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno, area pertinenziale esterna che include un ulteriore posto auto scoperto. L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre che dalla abitazione, da un posto auto esterno al piano terra; tale immobile è indicato come bene 6 nella presente relazione. Il compendio è ubicato nel comune di Galliciano nel Lazio, in una zona residenziale, parzialmente urbanizzata, distante circa 2 km dal centro; il compendio ricade nel comparto C2 del piano di lottizzazione, in zona C4, località Colonnelle, Lotto n.2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 1467, Sub. 15, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà [1/1]

Valore di stima del bene: € 87.600,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza, con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale - convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

SC = SL + xS1+yS2+...zS3 Dove :

SC = Superficie commerciale

Publicazione
ripubblicazione o ripro

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1, S2, S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili similari nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 1.000,00 a €/mq. 1.500,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.250,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 70,08.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, ho determinato che il valore dell'appartamento sito nel Comune di Galliciano nel Lazio, Via delle Nazioni Unite IV traversa n.5-7, piano terra, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 70,08 x €/mq. 1.250,00 = €. 87.600,00

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 1, piano PT. Posto auto di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 5" nella presente relazione. Il posto auto scoperto è ubicato a ridosso dell'edificio di cui l'appartamento è parte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 1467, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.550,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza.

Per la stima ho utilizzato la medesima procedura ed i medesimi dati del bene n.5.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.250,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 3,64.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, ho determinato che il valore del posto auto sito nel Comune di Galliciano nel Lazio, Via delle Nazioni Unite, piano terra, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 3,64 x €/mq. 1.250,00 = €. 4.550,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in valore	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Galliciano nel Lazio	70,08 mq	1.250,00 €/mq	€ 87.600,00	100,00%	€ 87.600,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

(RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traverse n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT					
Bene N° 6 - Posto auto Galliciano nel Lado (RM) - Via delle Nazioni Unite , interno 1, piano PT	3,64 mq	1.250,00 €/mq	€ 4.550,00	100,00%	€ 4.550,00
Valore di stima:					€ 92.150,00

Valore di stima: € 92.150,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri per completamento lavori posto auto	1000,00	€
Rischio assunto per completamento opere di urbanizzazione	5,00	%

Valore finale di stima: € 77.327,50

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.

Tivoli, li 21/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Taref Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione Catastale LOTTO 1
- ✓ Foto - Documentazione fotografica LOTTO 1
- ✓ Altri allegati - Planimetria stato di fatto LOTTO 1
- ✓ Atto di provenienza - Atto di provenienza LOTTO 1

Publicazione
ripubblicazione o ripro

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa 7-9, edificio C, interno 4, piano PT

Appartamento posto al piano terra di un edificio di due piani fuori terra composto da complessivi otto appartamenti. La distribuzione interna è la seguente: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno, area pertinenziale esterna che include un ulteriore posto auto scoperto. L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre che dalla abitazione, da un posto auto esterno al piano terra; tale immobile è indicato come bene 2 nella presente relazione. Il compendio è ubicato nel comune di Galliciano nel Lazio, in una zona residenziale, parzialmente urbanizzata, distante circa 2 km dal centro; il compendio ricade nel comparto C2 del piano di lottizzazione, in zona C4, località Colonnelle, Lotto n.2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 1142, Sub. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono all'interno del Piano di lottizzazione Convenzionata lotto L2, approvato con delibera di C.C. n. 24 del 04.08.2005, ed oggetto della convenzione approvata con la stessa delibera e stipulata in data 16/11/2005, numero di repertorio 10772 notaio Fenolatea Paolo di Roma, trascritto il 29/11/2005 al nn. 78571/45295. Successivamente il piano è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi: - Variante al P.d.L. zona c4 L2, L3, L4 approvata con delibera di C.C. n. 21 del 12.06.2007 resa necessaria a seguito del ritrovamento, all'interno dell'area di intervento, di una cisterna di epoca romana; - Nuova ridistribuzione delle destinazioni d'uso approvata con deliberazione n. 6 del 13/02/2009; Attualmente la convenzione è scaduta anche se le opere di urbanizzazione e gli interventi edilizi non sono ancora completati.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 1, piano PT
Posto auto di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 1" nella presente relazione. Il posto auto scoperto è parte di un blocco di complessivi 7 posti auto in linea ubicati in prossimità dell'edificio di cui l'appartamento è parte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 1475, Sub. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono all'interno del Piano di lottizzazione Convenzionata lotto L2, approvato con delibera di C.C. n. 24 del 04.08.2005, ed oggetto della convenzione approvata con la stessa delibera e stipulata in data 16/11/2005, numero di repertorio 10772 notaio Fenolatea Paolo di Roma, trascritto il 29/11/2005 al nn. 78571/45295. Successivamente il piano è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi: - Variante al P.d.L. zona c4 L2, L3, L4 approvata con delibera di C.C. n. 21 del 12.06.2007 resa necessaria a seguito del ritrovamento, all'interno dell'area di intervento, di una cisterna di epoca romana; - Nuova ridistribuzione delle destinazioni d'uso approvata con deliberazione n. 6 del 13/02/2009; Attualmente la convenzione è scaduta anche se le opere di urbanizzazione e gli interventi edilizi non sono ancora completati.

Prezzo base d'asta: € 83.935,63

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa n.8, edificio D, interno 3, piano PT

Appartamento posto al piano terra di un edificio di due piani fuori terra composto da complessivi otto appartamenti. La distribuzione interna è la seguente: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera,

Publicazione
ripubblicazione o ripro

bagno, area pertinenziale esterna che include un ulteriore posto auto scoperto. L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre che dalla abitazione, da un posto auto esterno al piano terra; tale immobile è indicato come bene 4 nella presente relazione. Il compendio è ubicato nel comune di Galliciano nel Lazio, in una zona residenziale, parzialmente urbanizzata, distante circa 2 km dal centro; il compendio ricade nel comparto C2 del piano di lottizzazione, in zona C4, località Colonnelle, Lotto n.2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 1470, Sub. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono all'interno del Piano di lottizzazione Convenzionata lotto L2, approvato con delibera di C.C. n. 24 del 04.08.2005, ed oggetto della convenzione approvata con la stessa delibera e stipulata in data 16/11/2005, numero di repertorio 10772 notaio Fenolatea Paolo di Roma, trascritto il 29/11/2005 al nn. 78571/45295. Successivamente il piano è stato oggetto del seguente atti amministrativi: - Variante al P.d.L. zona c4 L2, L3, L4 approvata con delibera di C.C. n. 21 del 12.06.2007 resa necessaria a seguito del ritrovamento, all'interno dell'area di intervento, di una cisterna di epoca romana; - Nuova ridistribuzione delle destinazioni d'uso approvata con deliberazione n. 6 del 13/02/2009; Attualmente la convenzione è scaduta anche se le opere di urbanizzazione e gli interventi edilizi non sono ancora completati.

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 2, piano PT
Posto auto di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 3" nella presente relazione. Il posto auto scoperto è parte di un blocco di complessivi 7 posti auto in linea ubicati in prossimità dell'edificio di cui l'appartamento è parte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 1475, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono all'interno del Piano di lottizzazione Convenzionata lotto L2, approvato con delibera di C.C. n. 24 del 04.08.2005, ed oggetto della convenzione approvata con la stessa delibera e stipulata in data 16/11/2005, numero di repertorio 10772 notaio Fenolatea Paolo di Roma, trascritto il 29/11/2005 al nn. 78571/45295. Successivamente il piano è stato oggetto del seguente atti amministrativi: - Variante al P.d.L. zona c4 L2, L3, L4 approvata con delibera di C.C. n. 21 del 12.06.2007 resa necessaria a seguito del ritrovamento, all'interno dell'area di intervento, di una cisterna di epoca romana; - Nuova ridistribuzione delle destinazioni d'uso approvata con deliberazione n. 6 del 13/02/2009; Attualmente la convenzione è scaduta anche se le opere di urbanizzazione e gli interventi edilizi non sono ancora completati.

Prezzo base d'asta: € 81.616,88

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa n.5-7, edificio B, interno 4, piano PT

Appartamento posto al piano terra di un edificio di due piani fuori terra composto da complessivi otto appartamenti. La distribuzione interna è la seguente: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno, area pertinenziale esterna che include un ulteriore posto auto scoperto. L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre che dalla abitazione, da un posto auto esterno al piano terra; tale immobile è indicato come bene 6 nella presente relazione. Il compendio è ubicato nel comune di Galliciano nel Lazio, in una zona residenziale, parzialmente urbanizzata, distante circa 2 km dal centro; il compendio ricade nel comparto C2 del piano di lottizzazione, in zona C4, località Colonnelle, Lotto n.2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 1467, Sub. 15, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono all'interno del Piano di lottizzazione Convenzionata

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

lotto L2, approvato con delibera di C.C. n. 24 del 04.08.2005, ed oggetto della convenzione approvata con la stessa delibera e stipulata in data 16/11/2005, numero di repertorio 10772 notaio Fenoltea Paolo di Roma, trascritto il 29/11/2005 ai nn. 78571/45295. Successivamente il piano è stato oggetto dei seguente atti amministrativi: - Variante al P.d.L. zona c4 L2, L3, L4 approvata con delibera di C.C. n. 21 del 12.06.2007 resa necessaria a seguito del ritrovamento, all'interno dell'area di intervento, di una cisterna di epoca romana; - Nuova redistribuzione delle destinazioni d'uso approvata con deliberazione n. 6 del 13/02/2009; Attualmente la convenzione è scaduta anche se le opere di urbanizzazione e gli interventi edilizi non sono ancora completati.

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 1, piano PT
Posto auto di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 5" nella presente relazione. Il posto auto scoperto è ubicato a ridosso dell'edificio di cui l'appartamento è parte.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 1467, Sub. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono all'interno del Piano di lottizzazione Convenzionata lotto L2, approvato con delibera di C.C. n. 24 del 04.08.2005, ed oggetto della convenzione approvata con la stessa delibera e stipulata in data 16/11/2005, numero di repertorio 10772 notaio Fenoltea Paolo di Roma, trascritto il 29/11/2005 ai nn. 78571/45295. Successivamente il piano è stato oggetto dei seguente atti amministrativi: - Variante al P.d.L. zona c4 L2, L3, L4 approvata con delibera di C.C. n. 21 del 12.06.2007 resa necessaria a seguito del ritrovamento, all'interno dell'area di intervento, di una cisterna di epoca romana; - Nuova redistribuzione delle destinazioni d'uso approvata con deliberazione n. 6 del 13/02/2009; Attualmente la convenzione è scaduta anche se le opere di urbanizzazione e gli interventi edilizi non sono ancora completati.

Prezzo base d'asta: € 77.327,50

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 374/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.935,63

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa 7-9, edificio C, interno 4, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 1142, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	76,21 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terra di un edificio di due piani fuori terra composto da complessivi otto appartamenti. La distribuzione interna è la seguente: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno, area pertinenziale esterna che include un ulteriore posto auto scoperto. L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre che dalla abitazione, da un posto auto esterno al piano terra; tale immobile è indicato come bene 2 nella presente relazione. Il compendio è ubicato nel comune di Galliciano nel Lazio, in una zona residenziale, parzialmente urbanizzata, distante circa 2 km dal centro; il compendio ricade nel comparto C2 del piano di lottizzazione in zona CA, località Colonnelle, Lotto n.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrittiva ex art. 2659 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opporabile		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 1, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 1475, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	4,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta con finitura in brecciolino in quanto deve essere ancora realizzata la pavimentazione finale presumibilmente in asfalto; l'importo per tale tipo di lavorazione è stimabile in €1.000.		
Descrizione:	Posto auto di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 1" nella presente relazione. Il posto auto scoperto è parte di un blocco di complessivi 7 posti auto in linea ubicati in prossimità dell'edificio di cui l'appartamento è parte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrittiva ex art. 2659 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.616,88

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite V Traversa n.6, edificio D, interno 3, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Pg. 21, Part. 1470, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	76,43 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione media.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terra di un edificio di due piani fuori terra composto da complessivi otto appartamenti. La distribuzione interna è la seguente: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, bagno, area pertinenziale esterna che include un ulteriore posto auto scoperto. L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre che dalla abitazione, da un posto auto esterno al piano terra; tale immobile è indicato come bene 4 nella presente relazione. Il compendio è ubicato nel comune di Galliciano nel Lazio, in una zona residenziale, parzialmente urbanizzata, distante circa 2 km dal centro; il compendio ricade nel comparto C2 del piano di lottizzazione, in zona C4, località Colonnella, Lotto n.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 2, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Pg. 21, Part. 1475, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	3,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta con finitura in brecciolino in quanto deve essere ancora realizzata la pavimentazione finale presuntivamente in asfalto; l'importo per tale tipo di lavorazione è stimabile in €1.000.		
Descrizione:	Posto auto di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 3" nella presente relazione. Il posto auto scoperto è parte di un blocco di complessivi 7 posti auto in linea ubicati in prossimità dell'edificio di cui l'appartamento è parte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.327,50

Bene N° 5 - Appartamento			
---------------------------------	--	--	--

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Ubicazione:	Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite IV Traversa a.5-7, edificio B, interno 4, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 1467, Sub. 13, Categoria A2	Superficie	70,08 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terra di un edificio di due piani fuori terra composto da complessivi otto appartamenti. La distribuzione interna è la seguente: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno, area pertinenziale esterna che include un ulteriore posto auto scoperto. L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre che dalla abitazione, da un posto auto esterno al piano terra; tale immobile è indicato come bene 6 nella presente relazione. Il compendio è ubicato nel comune di Galliciano nel Lazio, in una zona residenziale, parzialmente urbanizzata, distante circa 2 km dal centro; il compendio ricade nel comparto C2 del piano di lotizzazione/n zona C4, località Colonnella, Lotto n.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2660 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 6 - Posto auto

Ubicazione:	Galliciano nel Lazio (RM) - Via delle Nazioni Unite, interno 1, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 1467, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	3,64 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta con finitura in brecciolino in quanto deve essere ancora realizzata la pavimentazione finale presumibilmente in asfalto; l'importo per tale tipo di lavorazione è stimabile in €1.000.		
Descrizione:	Posto auto di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 5" nella presente relazione. Il posto auto scoperto è ubicato a ridosso dell'edificio di cui l'appartamento è parte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2660 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE
V TRAVERSA 7-9, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO PT

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Roma 2 il 29/09/2009
Reg. gen. 60318 - Reg. part. 18173
Quota: 100 %
Importo: € 4.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.200.000,00
Rogante: Notalo Fenoaltea Paolo
Data: 28/09/2009
N° repertorio: 18059
N° raccolta: 10823
Note: L'ipoteca volontaria è stata iscritta sul terreno compreso nel piano di lottizzazione convenzionata L2, costituente il comparto C1, C2, comprensivo della particella 1142 sulla quale è stato edificato l'edificio di cui l'immobile è parte.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 30/09/2024
Reg. gen. 51838 - Reg. part. 38034
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma 2 il 22/10/2012
Reg. gen. 46389 - Reg. part. 6997
Quota: 100 %
Formalità a carico della procedura
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma 2 il 28/02/2013
Reg. gen. 8858 - Reg. part. 1395
Quota: 100 %
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE,
INTERNO 1, PIANO PT

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Isrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Roma 2 il 29/09/2009

Reg. gen. 60318 - Reg. part. 18173

Quota: 100 %

Importo: € 4.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.200.000,00

Rogante: Notaio Fenoaltea Paolo

Data: 28/09/2009

N° repertorio: 18059

N° raccolta: 10823

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 30/09/2024

Reg. gen. 51838 - Reg. part. 38034

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma 2 il 22/10/2012

Reg. gen. 46389 - Reg. part. 6997

Quota: 100 %

Formalità a carico della procedura

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma 2 il 28/02/2013

Reg. gen. 8858 - Reg. part. 1395

Quota: 100 %

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE
V TRAVERSA N.8, EDIFICIO D, INTERNO 3, PIANO PT**

Isrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Roma 2 il 29/09/2009

Reg. gen. 60318 - Reg. part. 18173

Quota: 100 %

Importo: € 4.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.200.000,00

Rogante: Notaio Fenoaltea Paolo

Data: 28/09/2009

N° repertorio: 18059

N° raccolta: 10823

Note: L'ipoteca volontaria è stata iscritta sul terreno compreso nel piano di lottizzazione convenzionata L2, costituente il comparto C1, C2, comprensivo della particella 1142 sulla quale è stato edificato l'edificio di cui l'immobile è parte.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 30/09/2024

Reg. gen. 51838 - Reg. part. 38034

Quota: 100 %

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a Iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma 2 il 22/10/2012

Reg. gen. 46389 - Reg. part. 6997

Quota: 100 %

Formalità a carico della procedura

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma 2 il 28/02/2013

Reg. gen. 8858 - Reg. part. 1395

Quota: 100 %

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE ,
INTERNO 2, PIANO PT**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da Mutuo condizionato**

Iscritto a Roma 2 il 29/09/2009

Reg. gen. 60318 - Reg. part. 18173

Quota: 100 %

Importo: € 4.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.200.000,00

Rogante: Notaio Fenoaltea Paolo

Data: 28/09/2009

N° repertorio: 18059

N° raccolta: 10823

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 30/09/2024
Reg. gen. 51838 - Reg. part. 38034
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni e iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma 2 il 22/10/2012
Reg. gen. 46389 - Reg. part. 6997
Quota: 100 %
Formalità a carico della procedura
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma 2 il 28/02/2013
Reg. gen. 8858 - Reg. part. 1395
Quota: 100 %
Formalità a carico della procedura



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE IV TRAVERSA N.5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO PT

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Roma 2 il 29/09/2009
Reg. gen. 60318 - Reg. part. 18173
Quota: 100 %
Importo: € 4.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.200.000,00
Rogante: Notaio Fenoaltea Paolo
Data: 28/09/2009
N° repertorio: 18059
N° raccolta: 10823
Note: L'ipoteca volontaria è stata iscritta sul terreno compreso nel piano di lottizzazione convenzionata L.2, costituente il comparto C1, C2, comprensivo della particella 1142 sulla quale è stato edificato l'edificio di cui l'immobile è parte.
- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 30/09/2024
Reg. gen. 51838 - Reg. part. 38034
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma 2 il 22/10/2012
Reg. gen. 46389 - Reg. part. 6997
Quota: 100 %
Formalità a carico della procedura
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma 2 il 28/02/2013
Reg. gen. 8858 - Reg. part. 1395
Quota: 100 %
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE ,
INTERNO 1, PIANO PT**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Roma 2 il 29/09/2009
Reg. gen. 60318 - Reg. part. 18173
Quota: 100 %
Importo: € 4.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.200.000,00
Rogante: Notaio Fenoaltea Paolo
Data: 28/09/2009
N° repertorio: 18059
N° raccolta: 10823

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 30/09/2024
Reg. gen. 51838 - Reg. part. 38034
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma 2 il 22/10/2012
Reg. gen. 46389 - Reg. part. 6997
Quota: 100 %
Formalità a carico della procedura
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma 2 il 28/02/2013

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Reg. gen. 8858 - Reg. part. 1395

Quota: 100 %

Formalità a carico della procedura

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

78 di 78

