

# TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattoccia Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 256/2020 del R.G.E.

promossa da



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , piano S1-T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , piano 1-T .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , piano 1.....	6
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , interno 3, piano 2 .....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità .....	12
Confini .....	12
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Dati Catastali .....	14
Precisazioni.....	14
Patti .....	14
Stato conservativo .....	14



Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia .....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3 .....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità .....	19
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali .....	20
Precisazioni.....	21
Patti .....	21
Stato conservativo .....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici .....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali .....	22
Formalità pregiudizievoli .....	23
Normativa urbanistica .....	24
Regolarità edilizia .....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 4 .....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità .....	25
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali .....	27
Precisazioni.....	27
Patti .....	27
Stato conservativo .....	27



Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici .....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione .....	28
Provenienze Ventennali .....	28
Formalità pregiudizievoli .....	29
Normativa urbanistica .....	30
Regolarità edilizia .....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Stima / Formazione lotti.....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	32
<b>Lotto 3</b> .....	33
<b>Lotto 4</b> .....	34
Riepilogo bando d'asta.....	36
<b>Lotto 1</b> .....	36
<b>Lotto 2</b> .....	36
<b>Lotto 3</b> .....	36
<b>Lotto 4</b> .....	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 256/2020 del R.G.E. ....	38
<b>Lotto 1</b> .....	38
<b>Lotto 2</b> .....	38
<b>Lotto 3</b> .....	39
<b>Lotto 4</b> .....	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	40
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , piano S1-T.40	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , piano 1-T .....	40
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , piano 141	
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , interno 3, piano 2 .....	42



## INCARICO

All'udienza del 23/12/2020, il sottoscritto Geom. Mattoccia Giorgio, con studio in Vicolo Giorgi, 50 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mattoccia@gmail.com, PEC giorgio.mattoccia@geopec.it, Tel. 06 96155527, Fax 06 96155527, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , piano S1-T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , piano 1-T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , interno 3, piano 2

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MAREMMANA III - KM 3+600 , PIANO S1-T**

Trattasi di locali adibiti a ristorante di ampia metratura con sale, cucine e servizi. Il tutto posto ai piani seminterrato e terra (o piano rialzato) collegati tra loro da una scala interna. Il locale de quo utilizza spazi esterni, comuni a più immobili, arredati e correddati da strutture da utilizzare per le degustazioni estive e non.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MAREMMANA III - KM 3+600 , PIANO 1-T**

Trattasi di Appartamento posto al piano terra e primo con annessa corte esclusiva della superficie di circa mq 343. L'appartamento ha accesso indipendente con ingresso dalla corte esclusiva ed al piano terra è costituito da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura ed un bagno, oltre ad un balcone esterno. Nel soggiorno è presente una scala a chiocciola che unisce questo piano con quello superiore. Il primo piano è suddiviso in due camere da letto un disimpegno ed un bagno, oltre ad un balcone esterno.

La vendita del bene è soggetta IVA.



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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MAREMMA III - KM 3+600 , PIANO 1**

Trattasi di Appartamento posto al piano primo con accesso dall'hall del ristorante di cui al precedente lotto n. 1. Questo è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Dalla cucina si accede ad un balcone esterno coperto con struttura lignea e lateralmente con vetrate.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MAREMMA III - KM 3+600 , INTERNO 3, PIANO 2**

Trattasi di Appartamento posto al piano secondo o sottotetto con accesso dall'hall del ristorante di cui al precedente lotto n. 1. Questo è costituito da un ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, un bagno ed una camera, oltre esternamente un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremma III - Km 3+600 , piano S1-T

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

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

### **TITOLARITÀ**

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

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

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

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



## CONFINI

L'immobile confina con Via Maremmana III, con strada vicinale delle Faete su due lati e particella 741 del foglio 24 del Comune di Montecompatri s.a.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante	735,00 mq	750,00 mq	1,00	750,00 mq	0,00 m	S1 - T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>750,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>750,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/03/1986 al 28/12/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 4 Categoria C1
Dal 28/12/2000 al 20/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 501 Categoria C1 Cl.1, Cons. 536 Rendita € 10.270,05 Piano T-S1
Dal 20/11/2003 al 05/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 501 Categoria C1 Cl.1, Cons. 536 Rendita € 10.270,05 Piano T-S1
Dal 05/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 501 Categoria C1 Cl.1, Cons. 536 Rendita € 10.270,05



		Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 19/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1, Sub. 501 Categoria C1 Cl.1, Cons. 536 Superficie catastale 521 mq Rendita € 10.270,05 Piano T-S1



## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1	501		C1	1	536	521 mq	10270,05 €	T-S1	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Si vuole mettere in evidenza che sull'area destinata ai ricevimenti estivi sono presenti due corpi di fabbrica non denunciati per l'accatastamento ne tantomeno presenti agli atti del Comune di Monte Compatri, pertanto, come meglio appresso specificato, dovranno essere demoliti.

## PATTI

Nessuno patto dichiarato dalla proprietà al momento dei sopralluoghi

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni ai lotti sono da intendersi le mura perimetrali, le coperture, il terreno circostante, il locale centrale termica oltre all'ingresso sia del ristorante che degli appartamenti posti nei piani sovrastanti il



ristorante stesso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto si è potuto verificare in sito e presso i pubblici uffici, l'immobile non è gravato da servitù, censo, livelli e/o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: misto muratura e cemento armato con pilastri e travi portanti e di collegamento gettati in opera; Solai: latero-cemento gettato in opera con travi e cordoli di collegamento;

Copertura: a tetto a falde;

Rifinitura pareti esterne: Intonaco tinteggiato;

Pavimenti interni: nella maggior consistenza in cotto toscano ma anche con mattoni pregiati di alta qualità;

Rifinitura pareti interne: intonaco civile definito con tinteggiatura ad eccezione di quelle dei servizi e della cucina che sono definiti con ceramiche;

Infissi esterni: Finestre in Legno con vetrocamera;

Porta d'ingresso al locale in legno massello e vetro;

Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;

Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;

Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo;

La copertura dello stabile è a tetto a falde inclinate.

Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di manutenzione e conservazione buona. Le rifiniture sono risultate essere di qualità buona ed eccellente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/06/2017
- Scadenza contratto: 31/05/2026

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 2.100,00



Esiste un contratto di locazione stipulato in data 09/05/2017 per la durata di anni nove con decorrenza dal 01/06/2017 sino al 31/05/2026 regolarmente registrato a Roma 1 al numero 011850 serie 3T in data 06/06/2017, con il quale si fissava un canone mensile di € 4'500,00. Successivamente si è ridotto il canone mensile ad € 2'100,00 con una scrittura privata per riduzione del canone di locazione commerciale registrata a Roma 1 al numero 1224 serie 3T in data 14/02/2020.

Il contratto pertanto, considerate le date di stipula del contratto originario e quello della riduzione del canone, è opponibile alla procedura.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 20/03/2008  
Reg. gen. 17591 - Reg. part. 3706  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.080.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Notaio Julianelli Silvia  
Data: 18/03/2008  
N° repertorio: 593  
N° raccolta: 411

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 10/03/2017  
Reg. gen. 10857 - Reg. part. 7420  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 01/08/2017



Reg. gen. 37206 - Reg. part. 25763

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 06/08/2020

Reg. gen. 32826 - Reg. part. 23059

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione sono a carico della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è di carattere urbano, di conseguenza le caratteristiche urbanistiche non sono influenti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 1150 del 13/07/1972. Successivamente sono state presentate ed ottenute due licenze a variante, la n. 1366 del 21/03/1973 e n. 1665 del 03/01/1979. Successivamente sono state rilasciate una L.E. per la realizzazione di una veranda e tettoia, la n. 2457 del 19/11/1979 e una seconda L.E. n. 2580 del 05/04/1980 per la sopraelevazione. Nel fascicolo sono stati altresì rinvenuti il Certificato di Collaudo statico del 02/10/1974 ed un Certificato di abitabilità datato 04/02/1975. Da ulteriori controlli, è stata rinvenuta una domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L.47/85 protocollata con il n. 4262 in Comune di Montecompatri in data 01/04/1986, ma risultano ancora in corso di definizione, sia sotto il profilo dell'iter burocratico sia per quanto riguarda i versamenti dell'oblazione e degli oneri concessori.



## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



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



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



In sede di sopralluogo, non è stata dichiarata l'esistenza di vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremma III - Km 3+600 , piano 1-T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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



## CONFINI

L'immobile confina con con strada vicinale, particella 741, corte comune e ristorante di cui al lotto n. 1, s.a.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,68 mq	100,49 mq	1,00	100,49 mq	2,70 m	T-1
Balcone	24,68 mq	24,68 mq	0,25	6,17 mq	0,00 m	T-1
Corte esclusiva	343,00 mq	343,00 mq	0,18	61,74 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>168,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>168,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>18/03/1986</b> al <b>01/01/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 Piano T-1 Graffato 5
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>20/11/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 923,17 Piano T-1 Graffato 5
Dal <b>20/11/2003</b> al <b>05/12/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 923,17 Piano T-1 Graffato 5
Dal <b>05/12/2008</b> al <b>27/05/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 923,17 Piano T-1 Graffato 5
Dal <b>27/05/2015</b> al <b>19/11/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 923,17 Piano T-1 Graffato 5

Dal 06/12/2021 al 06/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 106 mq Rendita € 923,17 Piano T-1 Graffato 5
------------------------------	-------------------	---



La variazione catastale presentata non ha modificato gli attuali dati catastali dell'immobile

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	1	2		A7	4	6,5	106 mq	923,17 €	T-1	5	

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo si è costatata una diversa distribuzione degli spazi interni. Si è proceduto quindi all'aggiornamento della planimetria catastale con la presentazione di una variazione (DOCFA) che comunque non ha modificato gli attuali identificativi.

## PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da mettere in evidenza

## PATTI

Nessuno patto dichiarato dalla proprietà al momento dei sopralluoghi



## STATO CONSERVATIVO



L'immobile si trova in cattivo stato di manutenzione e conservazione per la evidente mancanza di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.



## PARTI COMUNI

Le parti comuni ai lotti sono da intendersi le mura perimetrali, le coperture oltre alle recinzioni poste tra loro a confine ed il locale centrale termica.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto si è potuto verificare in sito e presso i pubblici uffici, l'immobile non è gravato da servitù, censo, livelli e/o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: muratura portante;

Solai: latero-cemento gettato in opera con travi e cordoli di collegamento;

Copertura: a tetto a falde;

Rifinitura pareti esterne: Intonaco tinteggiato;

Pavimenti interni: in ceramica;

Rifinitura pareti interne: intonaco civile definito con tinteggiatura ad eccezione di quelle dei due bagni e dell'angolo cottura che sono definiti in parte con maioliche;

Infissi esterni: Finestre in Legno con vetrocamera;

Porta d'ingresso in legno massello;

Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;

Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;

Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo;

La copertura dello stabile è a tetto a falde inclinate.

Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di manutenzione e conservazione appena sufficiente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento è occupato senza titolo solo perchè persona facente parte della famiglia in cui è presente l'amministratrice della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 18/03/1986 al 20/11/2003	**** Omissis ****	<b>AFFRANCAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vincenzo Butera	04/10/1977		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	22/10/1977	22352	18366
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Compravendita</b>			
Dal 20/11/2003 al 05/12/2008	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Privitera Antonino	20/11/2003	30073	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	26/11/2003	53701	35647
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 05/12/2008	**** Omissis ****	Notaio Tufani Maurizio	05/12/2008	77205	23527
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	16/12/2008	75714	44673
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 20/03/2008  
Reg. gen. 17591 - Reg. part. 3706  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.080.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Notaio Giulianelli Silvia  
Data: 18/03/2008  
N° repertorio: 593  
N° raccolta: 411

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 10/03/2017  
Reg. gen. 10857 - Reg. part. 7420  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 01/08/2017  
Reg. gen. 37206 - Reg. part. 25763  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 06/08/2020  
Reg. gen. 32826 - Reg. part. 23059  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Oneri di cancellazione*



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione sono a carico della procedura.



## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è di carattere urbano, di conseguenza le caratteristiche urbanistiche non sono influenti. Si specifica però che l'area su cui sorge l'intero stabile ricade in zona con vincolo paesaggistico e, ricade in zona a tutela dell'Ente Parco dei Castelli Romani



## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 2580 del 05/04/1980 per la sopraelevazione del corpo di fabbrica esistente. Da ulteriori controlli e, per l'immobile in questione, è stata rinvenuta una domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L.47/85 dove protocollata con il n. 4262 in Comune di Montecompatri in data 01/04/1986, per opere in abuso edilizio realizzate. Questa, risulta ancora in corso di definizione, sia sotto il profilo dell'iter burocratico sia per quanto riguarda i versamenti dell'oblazione e degli oneri concessori.

## *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In sede di sopralluogo, non è stata dichiarata l'esistenza di vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremma III - Km 3+600 , piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



Dall'esame della certificazione notarile e delle relazione preliminare presenti in atti, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'immobile confina con con strada vicinale, Appartamento di cui al precedente lotto n. 2, corte comune e ristorante di cui al lotto n. 1, s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,25 mq	91,30 mq	1,00	91,30 mq	2,94 m	1
Balcone	9,52 mq	9,52 mq	0,25	2,38 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>15,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,73 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>18/03/1986</b> al <b>01/01/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Piano 1
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>20/11/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 650,74 Piano 1
Dal <b>20/11/2003</b> al <b>05/12/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 650,74 Piano 1
Dal <b>05/12/2008</b> al <b>27/05/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 650,74 Piano 1
Dal <b>27/05/2015</b> al <b>03/12/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 650,74 Piano 1
Dal <b>03/12/2021</b> al <b>06/12/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 502 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 86 mq Rendita € 650,74 Piano 1

I dati catastali sono cambiati a seguito di aggiornamento della planimetria catastale con Variazione (DOCFA) effettuata da sottoscritto.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1	502		A2	2	6	86 mq	650,74 €	1	



## **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.



L'appartamento non corrisponde con la planimetria catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione del balcone esterno. Per la regolarizzazione della planimetria catastale si è presentata una Variazione Catastale che si allega.

## **PRECISAZIONI**

Nessuna precisazione da mettere in evidenza

## **PATTI**

Nessuno patto dichiarato dalla proprietà al momento dei sopralluoghi

## **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e conservazione per le evidenti opere di ammodernamento e ristrutturazione effettuate.



## **PARTI COMUNI**

Le parti comuni ai lotti sono, le mura perimetrali e le coperture. Sono altresì parti comuni, l'hall del ristorante (di cui al precedente lotto n. 1), il vano scala, la corte circostante all'intero edificio ed il locale centrale termica.

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

Da quanto si è potuto verificare in sito e presso i pubblici uffici, l'immobile non è gravato da servitù, censo, livelli e/o usi civici.



## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Struttura portante: muratura portante;

Solai: latero-cemento gettato in opera con travi e cordoli di collegamento;

Copertura: a tetto a falde;

Rifinitura pareti esterne: Intonaco tinteggiato;

Pavimenti interni: in ceramica;

Rifinitura pareti interne: intonaco civile definito con tinteggiatura ad eccezione di quelle del bagno e della cucina che sono definiti in parte con maioliche;



Infissi esterni: Finestre in Legno con vetrocamera;  
 Porta d'ingresso in legno massello;  
 Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;  
 Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;  
 Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;  
 Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo;  
 La copertura dello stabile è a tetto a falde inclinate.  
 Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di manutenzione e conservazione buone.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



L'appartamento è occupato senza titolo dall'amministratore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/1986 al 20/11/2003	**** Omissis ****	<b>AFFRANCAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vincenzo Butera	04/10/1977		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	22/10/1977	22352	18366
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/11/2003 al 05/12/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Privitera Antonino	20/11/2003	30073	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	26/11/2003	53701	35647
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 05/12/2008	**** Omissis ****	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Notaio Tufani Maurizio	05/12/2008	77205
<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Roma 2	16/12/2008	75714
<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 20/03/2008  
Reg. gen. 17591 - Reg. part. 3706  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.080.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Notaio Giulianelli Silvia  
Data: 18/03/2008  
N° repertorio: 593  
N° raccolta: 411

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 10/03/2017  
Reg. gen. 10857 - Reg. part. 7420  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 01/08/2017  
Reg. gen. 37206 - Reg. part. 25763  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 06/08/2020  
Reg. gen. 32826 - Reg. part. 23059  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione sono a carico della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

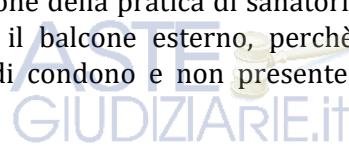
L'immobile è di carattere urbano, di conseguenza le caratteristiche urbanistiche non sono influenti. Si specifica però che l'area su cui sorge l'intero stabile ricade in zona con vincolo paesaggistico e, ricade in zona a tutela dell'Ente Parco dei Castelli Romani



## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 1150 del 13/07/1972 e successivi nulla osta a variante n.ro 1366 del 21/03/1973 e n.ro 1665 del 03/01/1975. Per l'immobile in questione, è stata presentata una domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L.47/85 dove protocollata con il n. 4262 in Comune di Montecompatri in data 01/04/1986, per opere in abuso edilizio realizzate. Questa, risulta ancora in corso di definizione, sia sotto il profilo dell'iter burocratico sia per quanto riguarda i versamenti dell'oblazione e degli oneri concessori. Si specifica che nella definizione della pratica di sanatoria di cui sopra, dovranno restare fuori dall'eventuale regolarizzazione comunale, il balcone esterno, perché chiaramente realizzato in epoca successiva alla presentazione della domanda di condono e non presente negli atti già presenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montecompatri.



## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



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



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In sede di sopralluogo, non è stata dichiarata l'esistenza di vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremma III - Km 3+600 , interno 3, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame della certificazione notarile e delle relazione preliminare presenti in atti, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

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



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

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



## CONFINI

L'immobile confina con con strada vicinale, particella 741, affaccio sulla corte comune e ristorante, Via Maremmana III, s.a.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,60 mq	90,20 mq	1,00	90,20 mq	1,91 m	2
Terrazzo	11,18 mq	11,18 mq	0,25	2,79 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>92,99 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>					<b>15,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>					<b>106,94 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/03/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 20/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 488,05 Piano 2
Dal 20/11/2003 al 05/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 488,05 Piano 2
Dal 05/12/2008 al 27/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 488,05 Piano 2
Dal 27/05/2015 al 19/11/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 488,05

		Piano 2
--	--	---------

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1	7		A2	2	4,5	77 mq	488,05 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da mettere in evidenza

## PATTI

Nessuno patto dichiarato dalla proprietà al momento dei sopralluoghi

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono le mura perimetrali e le coperture dell'intero stabile. Sono altresì parti comuni, l'hall del ristorante (di cui al precedente lotto n. 1) dove ha accesso anche l'immobile in questione, il vano scala e la corte circostante all'intero fabbricato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto si è potuto verificare in sito e presso i pubblici uffici, l'immobile non è gravato da servitù, censo, livelli e/o usi civici.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: muratura portante;  
Solai: latero-cemento gettato in opera con travi e cordoli di collegamento;  
Copertura: a tetto a falde;  
Rifinitura pareti esterne: Intonaco tinteggiato;  
Pavimenti interni: in ceramica;  
Rifinitura pareti interne: intonaco civile definito con tinteggiatura ad eccezione di quelle del bagno e della cucina che sono definiti in parte con maioliche;  
Infissi esterni: Finestre in Legno con vetrocamera;  
Porta d'ingresso in legno massello;  
Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;  
Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;  
Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;  
Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo;  
La copertura dello stabile è a tetto a falde inclinate.  
Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di manutenzione e conservazione buone.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento è occupato senza titolo dall'amministratore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/1986 al 20/11/2003	**** Omissis ****	<b>AFFRANCAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vincenzo Butera	04/10/1977		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	22/10/1977	22352	18366
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/11/2003 al 05/12/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Privitera Antonino	20/11/2003	30073	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	26/11/2003	53701	35647
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2008	**** Omissis ****	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tufani Maurizio	05/12/2008	77205	23527
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/12/2008	75714	44673
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 20/03/2008  
Reg. gen. 17591 - Reg. part. 3706  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.080.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Notaio Julianelli Silvia  
Data: 18/03/2008  
N° repertorio: 593  
N° raccolta: 411

## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 10/03/2017

Reg. gen. 10857 - Reg. part. 7420

Quota: 1/1

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

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

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 01/08/2017

Reg. gen. 37206 - Reg. part. 25763

Quota: 1/1

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

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

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 06/08/2020

Reg. gen. 32826 - Reg. part. 23059

Quota: 1/1

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

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



## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione sono a carico della procedura.



## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è di carattere urbano, di conseguenza le caratteristiche urbanistiche non sono influenti. Si specifica però che l'area su cui sorge l'intero stabile ricade in zona con vincolo paesaggistico e, ricade in zona a tutela dell'Ente Parco dei Castelli Romani

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 1150 del 13/07/1972 e successivi nulla osta a variante n.ro 1366 del 21/03/1973 e n.ro 1665 del 03/01/1975.



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

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



## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In sede di sopralluogo, non è stata dichiarata l'esistenza di vincoli od oneri condominiali.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Trattasi di un ristorante di ampia metratura, tre appartamenti ed una corte comune a tutti gli immobili. Si procederà quindi alla formazione di quattro lotti. Il primo costituito dal Ristorante ed i suoi accessori, mentre i restanti tre lotti saranno costituiti ciascuno da una unità residenziale.

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

### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , piano S1-T  
Trattasi di locali adibiti a ristorante di ampia metratura con sale, cucine e servizi. Il tutto posto ai piani seminterrato e terra (o piano rialzato) collegati tra loro da una scala interna. Il locale de quo utilizza spazi esterni, comuni a più immobili, arredati e corredata da strutture da utilizzare per le degustazioni estive e non.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1, Sub. 501, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 1.986.000,00

Il valore unitario in questo caso è stato ricavato effettuando un'indagine comparativa con immobili similari situati nella zona e, prendendo informazioni presso alcune delle agenzie immobiliari del posto. Si specifica altresì che, nella ricerca del valore unitario si è tenuto conto delle parti comuni con gli altri lotti, come ad esempio il terreno circostante, le recinzioni ed i cancelli.

Al valore commerciale ricavato, sono stati successivamente detratti i costi necessari alla demolizione di due corpi di fabbrica che non risultano regolarizzati e ne tantomeno regolarizzabili ed i costi stimati per



la definizione della pratica di condono edilizio ancora in corso di definizione. Valori questi, che da una stima effettuata sono risultati pari ad € 39'500,00.

Effettuando i dovuti calcoli, si ha: Mq 750,00 x € 2'700,00 = € 2'025'000,00 a questo andranno detratti i costi sopra ricavati pari ad € 39'500,00 ottenendo così un valore di € 1'985'500,00 che arrotondati ad € 1'986'000,00 corrisponderanno al suo più probabile valore di mercato.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 - Ristorante Monte Compatri (RM)</b> - Via Maremmana III - Km 3+600 , piano S1-T	750,00 mq	2.700,00 €/mq	€ 2.025.000,00	100,00%	€ 1.986.000,00
Valore di stima:					€ 1.986.000,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , piano 1-T  
Trattasi di Appartamento posto al piano terra e primo con annessa corte esclusiva della superficie di circa mq 343. L'appartamento ha accesso indipendente con ingresso dalla corte esclusiva ed al piano terra è costituito da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura ed un bagno, oltre ad un balcone esterno. Nel soggiorno è presente una scala a chiocciola che unisce questo piano con quello superiore. Il primo piano è suddiviso in due camere da letto un disimpegno ed un bagno, oltre ad un balcone esterno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 247.000,00  
Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio, tenuto conto:  
1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono appena sufficienti.  
2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, anche in questo caso, sono da giudicarsi buone in quanto l'immobile si trova nelle immediate vicinanze dell'accesso di San Cesareo dell'autostrada Roma - Napoli ed a pochi chilometri dal centro commerciale degli affari di Montecompatri ed a pochi metri dal centro funzionale, industriale e commerciale di San Cesareo.  
3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale. Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale linda, detratti i costi di manutenzione ordinaria valutati.  
Da dette indagini si è ricavato un valore medio unitario probabile pari ad € 1'800,00/mq. Considerato altresì che l'immobile si trova in uno stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente e, che occorre procedere con la definizione della pratica di condono edilizio, i costi complessivi per le opere di manutenzione ordinaria, tecnici e versamenti obbligatori ed oneri comunali, da conteggi effettuati, sono risultati pari ad € 55'800,00.  
Dai calcoli matematici si ha un valore di € 303'120,00 ai quali, detratti i costi sopra descritti pari ad € 55'800,00 si ottiene € 247'320,00, che arrotondato per difetto ad € 247'000,00 darà il più probabile



valore commerciale corrispondente al valore a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2 -</b> Appartamento Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , piano 1-T	168,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 303.120,00	100,00%	€ 247.000,00
Valore di stima:					€ 247.000,00



## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , piano 1  
Trattasi di Appartamento posto al piano primo con accesso dall'hall del ristorante di cui al precedente lotto n. 1. Questo è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Dalla cucina si accede ad un balcone esterno coperto con struttura lignea e lateralmente con vetrate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1, Sub. 502, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 162.000,00

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono buone.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, anche in questo caso, sono da giudicarsi buone in quanto l'immobile si trova nelle immediate vicinanze dell'accesso di San Cesareo dell'autostrada Roma - Napoli ed a pochi chilometri dal centro commerciale degli affari di Montecompatri ed a pochi metri dal centro funzionale, industriale e commerciale di San Cesareo.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale. Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale linda, detratti i costi di manutenzione ordinaria valutati.

Da dette indagini si è ricavato un valore medio unitario probabile pari ad € 1'800,00/mq. Considerato altresì che l'immobile si trova in buono stato di manutenzione e conservazione; che per la regolarizzazione urbanistica, occorre demolire il balcone esterno non sanabile e, che occorre procedere con la definizione della pratica di condono edilizio, i costi complessivi per dette incombenze, da conteggi effettuati, sono risultati pari ad € 31'800,00.

Dai calcoli matematici si ha un valore di € 193'914,00 ai quali, detratti i costi sopra descritti pari ad € 31'800,00 si ottiene € 162'114,00, che arrotondato per difetto ad € 162'000,00 darà il più probabile valore commerciale corrispondente al valore a base d'asta.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3 -</b> Appartamento Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , piano 1	107,73 mq	1.800,00 €/mq	€ 193.914,00	100,00%	€ 162.000,00
Valore di stima:					€ 162.000,00

## LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , interno 3, piano 2

Trattasi di Appartamento posto al piano secondo o sottotetto con accesso dall'hall del ristorante di cui al precedente lotto n. 1. Questo è costituito da un ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, un bagno ed una camera, oltre esternamente un terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 152.900,00

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono buone. Si fa presente che trattandosi di un sottotetto le altezze utili interne non rispettano le altezze minime di legge ai fini igienico sanitari.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, anche in questo caso, sono da giudicarsi buone in quanto l'immobile si trova nelle immediate vicinanze dell'accesso di San Cesareo dell'autostrada Roma - Napoli ed a pochi chilometri dal centro commerciale d egli affari di Montecompatri ed a pochi metri dal centro funzionale, industriale e commerciale di San Cesareo.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale. Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale linda, detratti i costi di manutenzione ordinaria valutati.

Da dette indagini e, tenendo conto delle inidonee altezze interne ai fini igienico sanitari, si è ricavato un valore medio unitario probabile pari ad € 1'500,00/mq. Considerato altresì che l'immobile si trova in uno stato sufficiente di manutenzione e conservazione, i costi di manutenzione minimi necessari a rendere ben definito l'appartamento, da conteggi effettuati ammontano ad € 7'500,00.

Dai calcoli matematici si ha un valore di € 160'410,00 ai quali, detratti i costi sopra descritti pari ad € 7'500,00 si ottiene € 152'910,00, che arrotondato per difetto ad € 152'900,00 darà il più probabile valore commerciale corrispondente al valore a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4 -</b> Appartamento Monte Compatri (RM)	106,94 mq	1.500,00 €/mq	€ 160.410,00	100,00%	€ 152.900,00

- Via Maremma III - Km 3+600 , interno 3, piano 2					
			Valore di stima:	€ 152.900,00	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Velletri, li 06/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mattoccia Giorgio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo di proprietà
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Nulla Osta originari
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità del 1975
- ✓ N° 1 Altri allegati - Autorizzazione allo scarico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Domanda di condono
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica singoli lotti
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali originarie e nuove
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - TAVOLE DI RILIEVO LOTTI
- ✓ N° 2 Altri allegati - VARIAZIONI CATASTALI (DOCFA)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE LOTTI
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione lotto n. 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600, piano S1-T  
Trattasi di locali adibiti a ristorante di ampia metratura con sale, cucine e servizi. Il tutto posto ai piani seminterrato e terra (o piano rialzato) collegati tra loro da una scala interna. Il locale de quo utilizza spazi esterni, comuni a più immobili, arredati e corredati da strutture da utilizzare per le degustazioni estive e non. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1, Sub. 501, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è di carattere urbano, di conseguenza le caratteristiche urbanistiche non sono influenti.

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600, piano 1-T  
Trattasi di Appartamento posto al piano terra e primo con annessa corte esclusiva della superficie di circa mq 343. L'appartamento ha accesso indipendente con ingresso dalla corte esclusiva ed al piano terra è costituito da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura ed un bagno, oltre ad un balcone esterno. Nel soggiorno è presente una scala a chiocciola che unisce questo piano con quello superiore. Il primo piano è suddiviso in due camere da letto un disimpegno ed un bagno, oltre ad un balcone esterno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è di carattere urbano, di conseguenza le caratteristiche urbanistiche non sono influenti. Si specifica però che l'area su cui sorge l'intero stabile ricade in zona con vincolo paesaggistico e, ricade in zona a tutela dell'Ente Parco dei Castelli Romani

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600, piano 1  
Trattasi di Appartamento posto al piano primo con accesso dall'hall del ristorante di cui al precedente lotto n. 1. Questo è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Dalla cucina si accede ad un balcone esterno coperto con struttura lignea e lateralmente con vetrate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1, Sub. 502, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è di carattere urbano, di conseguenza le caratteristiche urbanistiche non sono influenti. Si specifica però che l'area su cui sorge l'intero stabile ricade in zona con vincolo paesaggistico e, ricade in zona a tutela dell'Ente Parco dei Castelli Romani

### LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600, interno 3, piano 2  
Trattasi di Appartamento posto al piano secondo o sottotetto con accesso dall'hall del ristorante di cui al precedente lotto n. 1. Questo è costituito da un ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, un bagno ed una camera, oltre esternamente un terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1, Sub. 7, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è di carattere urbano, di conseguenza le caratteristiche urbanistiche non sono influenti. Si specifica però che l'area su cui sorge l'intero stabile ricade in zona con vincolo paesaggistico e, ricade in zona a tutela dell'Ente Parco dei Castelli Romani



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 256/2020 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Ristorante</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1, Sub. 501, Categoria C1	<b>Superficie</b>	750,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locali adibiti a ristorante di ampia metratura con sale, cucine e servizi. Il tutto posto ai piani seminterrato e terra (o piano rialzato) collegati tra loro da una scala interna. Il locale de quo utilizza spazi esterni, comuni a più immobili, arredati e corredata da strutture da utilizzare per le degustazioni estive e non.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , piano 1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 5	<b>Superficie</b>	168,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in cattivo stato di manutenzione e conservazione per la evidente mancanza di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di Appartamento posto al piano terra e primo con annessa corte esclusiva della superficie di circa mq 343. L'appartamento ha accesso indipendente con ingresso dalla corte esclusiva ed al piano terra è costituito da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura ed un bagno, oltre ad un balcone esterno. Nel soggiorno è presente una scala a chiocciola che unisce questo piano con quello superiore. Il primo piano è suddiviso in due camere da letto un disimpegno ed un bagno, oltre ad un balcone esterno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1, Sub. 502, Categoria A2	<b>Superficie</b>	107,73 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e conservazione per le evidenti opere di ammodernamento e ristrutturazione effettuate.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di Appartamento posto al piano primo con accesso dall'hall del ristorante di cui al precedente lotto n. 1. Questo è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Dalla cucina si accede ad un balcone esterno coperto con struttura lignea e lateralmente con vetrate.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Monte Compatri (RM) - Via Maremmana III - Km 3+600 , interno 3, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1, Sub. 7, Categoria A2	<b>Superficie</b>	106,94 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di Appartamento posto al piano secondo o sottotetto con accesso dall'hall del ristorante di cui al precedente lotto n. 1. Questo è costituito da un ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, un bagno ed una camera, oltre esternamente un terrazzo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MAREMMANA III - KM 3+600 , PIANO S1-T**



### *Iscrizioni*

- Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 20/03/2008  
Reg. gen. 17591 - Reg. part. 3706  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.080.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Notaio Julianelli Silvia  
Data: 18/03/2008  
N° repertorio: 593  
N° raccolta: 411

### *Trascrizioni*

- Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 10/03/2017  
Reg. gen. 10857 - Reg. part. 7420  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 01/08/2017  
Reg. gen. 37206 - Reg. part. 25763  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 06/08/2020  
Reg. gen. 32826 - Reg. part. 23059  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MAREMMANA III - KM 3+600 , PIANO 1-T**



## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 20/03/2008  
Reg. gen. 17591 - Reg. part. 3706  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.080.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Notaio Julianelli Silvia  
Data: 18/03/2008  
N° repertorio: 593  
N° raccolta: 411



## Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 10/03/2017  
Reg. gen. 10857 - Reg. part. 7420  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 01/08/2017  
Reg. gen. 37206 - Reg. part. 25763  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 06/08/2020  
Reg. gen. 32826 - Reg. part. 23059  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MAREMMANA III - KM 3+600 , PIANO 1

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 20/03/2008  
Reg. gen. 17591 - Reg. part. 3706  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.080.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Notaio Julianelli Silvia



Data: 18/03/2008  
N° repertorio: 593  
N° raccolta: 411



### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 10/03/2017

Reg. gen. 10857 - Reg. part. 7420

Quota: 1/1

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

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

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 01/08/2017

Reg. gen. 37206 - Reg. part. 25763

Quota: 1/1

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

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

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 06/08/2020

Reg. gen. 32826 - Reg. part. 23059

Quota: 1/1

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

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

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MAREMMA III - KM 3+600 , INTERNO 3, PIANO 2**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 20/03/2008

Reg. gen. 17591 - Reg. part. 3706

Quota: 1/1

Importo: € 1.080.000,00

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

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Notaio Julianelli Silvia

Data: 18/03/2008

N° repertorio: 593

N° raccolta: 411



### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 10/03/2017

Reg. gen. 10857 - Reg. part. 7420

Quota: 1/1



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

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 01/08/2017  
Reg. gen. 37206 - Reg. part. 25763  
Quota: 1/1

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

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 06/08/2020  
Reg. gen. 32826 - Reg. part. 23059  
Quota: 1/1

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

