
TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mammucari Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 362/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 4, piano 1-2.....	5
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 6, piano TERRA.....	6
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 44, piano TERRA.....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 2	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	21
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali	23
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali.....	24



Formalità pregiudizievoli.....	27
Lotto 3	27
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità	28
Confini.....	28
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali	30
Precisazioni.....	31
Patti.....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali	37
Stima / Formazione lotti	37
Lotto 1	38
Lotto 2	40
Lotto 3	42
Riepilogo bando d'asta.....	47
Lotto 1	47
Lotto 2	48
Lotto 3	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 362/2018 del R.G.E.....	50
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 160.176,00	50
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 24.664,00	51
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 59.844,50	51
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	52
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 4, piano 1-2.....	52
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 6, piano TERRA.....	52
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 44, piano TERRA.....	53



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 01/10/2018, il sottoscritto Geom. Mammucari Ivan, con studio in Via Virginia Vezzi, 19 - 00049 - Velletri (RM), email mammucari.ivan@alice.it; mammucaridifabio@alice.it, PEC ivan.mammucari@geopec.it, Tel. 06 9632696, Fax 06 9632696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 4, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 6, piano TERRA
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 44, piano TERRA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 4, PIANO 1-2

Al N.C.E.U. MU p.lla 549 sub 501; Sito in Artena (Rm) in un fabbricato composto da piano terra, piano primo e un locale tecnico al piano secondo, e precisamente in via Cardinale Scipione Borghese n. 4 - 6. Tale edificio è diviso in una prima unità immobiliare destinata ad abitazione, con accesso al civico n. 4, posta al piano primo con un locale tecnico al piano secondo, ed una seconda unità immobiliare con destinazione commerciale, al piano terra con accesso al civico 6, ambedue le unità immobiliari hanno ingresso diretto e autonomo dalla sottostante via Cardinale Scipione Borghese.

La prima unità, è collegata con la via, tramite una scalinata interna al lotto in esecuzione, che inerpicandosi dà l'accesso al cortile di pertinenza dell'abitazione sito a livello superiore del piano stradale.

Entrando nell'abitazione, si accede ad un ingresso alla cui sinistra troviamo un bagno, e sulla destra un vano pranzo adiacente alla cucina, oltre ad un piccolo ripostiglio sottoscala ed a una scala a chiocciola in ferro, autoportante, dalla quale si può accedere al locale tecnico sito al piano superiore; invece davanti all'ingresso è posta una breve scala di 7 gradini che permette l'accesso alla restante parte dell'abitazione di livello superiore, e precisamente ad un corridoio che fa da disimpegno a tre vani letto un bagno ed un ampio vano soggiorno, sempre a quel livello sul lato strada è stato realizzato un balcone.

L'abitazione ha una corte pertinenziale esterna ove è situata una scala in ferro composta da due rampe che permette di accedere al terrazzo di copertura ed al vano tecnico sito al secondo piano, il tutto inserito a ridosso del centro storico di Artena e precisamente sottostante la vecchia chiesa Madonna del Rosario (foto n. 1-2-3), ma con comodo accesso dalla parte nuova di Artena tramite via Cardinale Scipione Borghese (foto n. 1-2-3-11).

La seconda unità, situata al piano terra dell'edificio sottostante quella prima descritta, è un locale dove si svolgeva l'attività commerciale a bar, ad oggi chiuso, esso si trova separato dalla via da una piccola area antistante l'accesso, che fungeva da disimpegno ed era destinata a ristorazione esterna, in realtà è



un area residuale della sede stradale, attualmente in uso al locale, ma non facente parte della particella in proprietà, dove sopra era stata realizzata una tettoia amovibile in struttura leggera dal gestore del bar.

Entrando nel locale commerciale, si accede direttamente nel vano principale nel quale quasi centralmente si trova un consistente pilastro, sulla sua destra si sviluppano due zone che fanno da disimpegno ad un deposito un retro bottega dal quale si accede anche ad una piccola grotta, ed un bagno, invece a sinistra in fondo si trova una porta che permette di accedere ad una zona di intercapedine con il muro di sostegno retrostante, in uso retro locale ove è stato realizzato un piccolo bagno di servizio (foto n. 1-2-3-4).

La prima unità, composta dall'appartamento al piano primo e secondo, con corte pertinenziale annessa, situato in Artena, via Cardinale Scipione Borghese n. 4, risulta essere di proprietà del Signor **** Omissis ****. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a:

- M.U. p.lla 549 sub 501, l'appartamento, piano primo, categoria A/2 classe 3 vani 7,5 rendita € 484,18 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5).

La corte pertinenziale risulta riportata al N.C.T. a:

- foglio 500 (M.U.) p.lla 3, seminativo arborato di classe 3 metri quadrati 762, R.D. € 2,16 R.A. € 2,95 (estratto All. n. 3; visura All. n. 6).

- foglio 500 (M.U.) p.lla 4, seminativo di classe 4 metri quadrati 610, R.D. € 1,10 R.A. € 1,42 (estratto All. n. 3; visura All. n. 7).

La seconda unità, composta dal locale <commerciale al piano terra, situato in Artena, via Cardinale Scipione Borghese n. 6, risulta essere di proprietà dei Signori **** Omissis ****. Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. al:

- M.U. p.lla 549 sub 5, negozio, piano terra, categoria C/1 classe 1 mq. 73 rendita € 1.172,51 (estratto All. n. 3; visura All. n. 8; planimetria All. n. 9).



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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 6, PIANO TERRA

al N.C.E.U. in Artena M.U. p.lla 549 sub 5; Unità parte dell'edificio già descritta in precedenza.

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

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 44, PIANO TERRA

Al N.C.E.U. MU p.lla 9 sub 513 graffata con p.lla 596 sub 513; Trattasi di unità immobiliari a destinazione commerciale distaccata dall'edificio già relazionato, ma sita sempre in via Cardinale Scipione Borghese, al civico 44, posta circa ml. 100 più ad est, e al piano terra di una palazzina di maggior consistenza.

Essa è separata dalla via C.S.B. da un piccolo spazio esclusivo antistante l'unico accesso del locale,



composto da unico vano, ove nella zona retrostante sulla destra entrando troviamo un bagno (foto n. 34-35).

Tale negozio situato in Artena, via Cardinale Scipione Borghese n. 44, risulta essere di proprietà dei Signori **** Omissis ****. Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere riportato al N.C.E.U. alla M.U. p.lla 9 sub 513, graffata con p.lla 596 sub 513, locale commerciale, piano terra, categoria C/1 classe 1 mq. 35 rendita € 562,16 (estratto All. n. 3; visura All. n. 10; planimetria All. n. 11).

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 4, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione di controllo per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Ortensia Ebner, nonché dalla visione della documentazione in atti, si evince come fa notare lo stesso incaricato, per entrambi i beni la "Certificazione Notarile relativa agli immobili pignorati, di cui all'art. 567 c.p.c., è stata depositata in via telematica in data 27/09/2018, in seguito ad una istanza di proroga depositata telematicamente in data 11/07/2018, relativamente alla quale non risulta il provvedimento di autorizzazione del G.E.", per cui in caso di accettazione dell'istanza risulterebbe depositata nei termini di legge.

Dalla relazione di controllo e dai documenti in atti per la prima unità, vale a dire l'appartamento alla M.U. p.lla 549 sub 501, si evince che risulta continuità storica nelle trascrizioni per l'intero ventennio.

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)

La prima unità, composta dall'appartamento al piano primo e secondo, M.U. p.lla 549 sub 501, con corte pertinenziale annessa foglio 500 (M.U.) p.lla 3 e 4, situato in Artena, via Cardinale Scipione Borghese n. 4, risulta di proprietà del Signor **** Omissis ****, in quanto lo ha acquistato con atto di

compravendita Notaio Piercarlo Caparrelli, del 04/12/1986, repertorio 27880, trascritto a Velletri il 29/12/1986 ai nn. 3056 r.p. e 4755 r.g. (copia Atto notarile All. n. 20).

CONFINI

L'appartamento in esame, al N.C.E.U. alla M.U. p.lla 549 sub 501, con la relativa area di pertinenza al N.C.T. al foglio 500 (M.U.), p.lle 3 e 4, confina a nord con via Cardinale Scipione Borghese, a sud con la chiesa Madonna del Rosario, ad est con fabbricati p.lle 685 e 6, ad ovest con fabbricato p.lla 592, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ingresso	7,85 mq	7,85 mq	1,00	7,85 mq	3,00 m	primo
pranzo	15,30 mq	15,30 mq	1,00	15,30 mq	3,00 m	primo
cucina	6,60 mq	6,60 mq	1,00	6,60 mq	2,85 m	primo
ripostiglio	0,70 mq	0,70 mq	1,00	0,70 mq	2,85 m	primo
Bagno	5,05 mq	5,05 mq	1,00	5,05 mq	3,00 m	primo
bagno	6,80 mq	6,80 mq	1,00	6,80 mq	2,50 m	primo
letto	16,30 mq	16,30 mq	1,00	16,30 mq	3,20 m	primo
letto	13,40 mq	13,40 mq	1,00	13,40 mq	3,20 m	primo
ripostiglio	6,60 mq	6,60 mq	1,00	6,60 mq	3,20 m	primo
soggiorno	34,10 mq	34,10 mq	1,00	34,10 mq	3,20 m	primo
corridoio	11,05 mq	11,05 mq	1,00	11,05 mq	3,20 m	primo
cortile in possesso	500,00 mq	500,00 mq	0,10	50,00 mq	1,00 m	terra
locale tecnico	9,00 mq	9,90 mq	0,40	3,96 mq	2,50 m	secondo
sup. muri portanti	8,70 mq	8,70 mq	1,00	8,70 mq	3,00 m	primo
sup. tramezzi interni	0,65 mq	0,65 mq	1,00	0,65 mq	3,00 m	primo
sup. scale	3,00 mq	3,00 mq	1,00	3,00 mq	3,00 m	primo
balcone	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	1,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				192,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				192,56 mq		

La prima unità, è composta dall'appartamento al piano primo e locale tecnico al secondo, con corte annessa, situata in Artena, via Cardinale Scipione Borghese n. 4, di proprietà del Signor **** Omissis ****, riportata al N.C.E.U. M.U. p.lla 549 sub 501, l'appartamento e al N.C.T. M.U. p.lla 3 e 4 la corte.

L'edificio che comprende le due unità in oggetto è situato adiacente alla vecchia zona urbana di Artena, sorta su un alto costone calcareo, propaggine settentrionale della dorsale dei monti Lepini che in direzione nord-ovest sud-est si estende fino al mar Tirreno, ai piedi dell'antica chiesa della Madonna del Rosario, ma con accesso dalla sottostante via Cardinale S. B., strada dalla quale è partito lo sviluppo dagli anni dopoguerra della parte nuova del paese sopra la piana conformata da depositi alluvionali del fiume Sacco, che contorna tutto il bordo del costone su cui sorge la parte antica del paese.

Per cui il contesto abitativo che si è creato su via Cardinale S. B., è di nuove abitazioni sorte nel dopoguerra o palazzine a più piani, per accogliere sia l'aumento della popolazione avuta sia l'esodo di uscire dall'antico centro urbano che non presenta per molti tratti strade di accesso agli autoveicoli ma solo pedonali con scalinate che si inerpicano sull'aspro costone.

L'edificio in oggetto risulta essere situato all'inizio della via C.S.B., sotto Piazza Ginepro Cocchi, la sua edificazione, risale a prima della guerra mondiale, come si evince dalla presenza dell'edificio sulla mappa d'impianto del N.C.T. (All. n. 14), e dalla planimetria d'impianto del locale commerciale al N.C.E.U. datata 1939 (All. n. 15).

Esso presenta caratteristiche diverse dalle altre unità immobiliari limitrofe, che appaiono di più recente costruzione, o perlomeno di più recente ristrutturazione, in quanto l'edificio in oggetto è in stato di degrado ed abbandono da molti anni e necessita di urgenti lavori di manutenzione straordinaria, nonché di finire il consolidamento del solaio di calpestio al piano primo.

L'appartamento ha accesso pedonale tramite una breve scalinata esclusiva, e dalla quale si arriva al cortile dell'abitazione, formato dal terreno distinto al N.C.T. alla M.U. p.lle 3 e 4, ma non interamente per la loro superficie, in quanto una porzione di tale cortile, data anche la sua asperità in adiacenza a Piazza Unione e via Giuseppe Garibaldi risulta in possesso dei fabbricati e della chiesa aventi l'accesso, mentre su altra porzione ad est, che va su via Cardinale S. B., sono state realizzate delle scalinate che danno accesso ad altre unità retrostanti l'edificio, planimetria illustrativa in allegato n. 16).

Esso è composto da:

Bene "1" piano Primo composto da un ingresso, pranzo, cucina con un piccolo ripostiglio sottoscala, un corridoio, due bagni tre vani letto, un soggiorno ed un balcone, oltre ad una scala a chiocciola in ferro che da accesso ad un vano tecnico al piano superiore, nel quale vi si accede anche tramite una scala in ferro esterna dal terrazzo di copertura.

I vani descritti sono in stato di abbandono comunque allo stato finito, tinteggiati con inesistente stato di manutenzione, bisognosi di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di finire il consolidamento del solaio di calpestio che copre il sottostante bar, e se ancora non riversano in stato di elevato degrado è perché non si sono riscontrate infiltrazioni d'acqua meteorica (vedi doc. fot. da n. 5 a n. 25), i servizi igienici sono completi ma non risultano attualmente attaccati alla pubblica utenza Comunale.

- Nel dettaglio l'unità immobiliare, M.U. p.lla 549 sub 501, con cortile M.U. p.lle 3 e 4, planimetria di rilievo all.to n. 17, è composta dalla seguente superficie utile, riportata anche nella planimetria di rilievo.

Piano Primo

- Ingresso	di mq.	7,85	
- Pranzo	di mq.	15,30	(foto n. 17-18)
- Cucina	di mq.	6,60	(foto n. 16)
- Ampl. Cucina	di mq.	8,50	(foto n. 15-16)

- Ripostiglio	di mq.	0,70
- Bagno	di mq.	5,05 (foto n. 19)
- Bagno	di mq.	6,80 (foto n. 20)
- Corridoio	di mq.	11,05 (foto n. 21)
- Letto	di mq.	16,30
- Letto	di mq.	13,40 (foto n. 25)
- Ripostiglio	di mq.	6,60 (foto n. 24)
- Soggiorno	di mq.	34,10 (foto n. 22-23)
- Balcone	di mq.	10,00 (foto n. 1-2-3)
- Cortile esterno (in possesso)	di mq.	500,00 (foto n. 2-7-11-12-13-14)
Piano Secondo		
- Locale servizi	di mq.	9,00 (foto n. 8)



Per calpestabili mq. 132,25 di superficie utile interna;
 Per calpestabili mq. 9,00 di locale servizi
 Per calpestabili mq. 10,00 di balcone
 Per mq. 500,00 di corte esterna;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1986 al 04/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 549, Sub. 501 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 484,18 Piano 1
Dal 04/12/1986 al 04/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 500, Part. 3 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 000762 Reddito dominicale € 2,16 Reddito agrario € 2,95
Dal 04/12/1986 al 04/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. MU, Part. 4s Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 000610 Reddito dominicale € 1,10 Reddito agrario € 1,42

Visura storica N.C.E.U. in allegato al Certificato Notarile redatto del Notaio Antonio Trotta.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	549	501		A2	3	7,5	172 mq	484,18 €	1	



Corrispondenza catastale

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

Lotto "1" composto dall'appartamento al piano primo e secondo, con corte pertinenziale annessa, situato in Artena (Rm), via Cardinale Scipione Borghese n. 4, riportato al N.C.E.U.

- M.U. p.lla 549 sub 501, l'appartamento, piano primo, categoria A/2 classe 3 vani 7,5 rendita € 484,18 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5).

La corte pertinenziale risulta riportata al N.C.T. a:

- foglio 500 (M.U.) p.lla 3, porzione della corte, seminativo arborato di classe 3 metri quadrati 762, R.D. € 2,16 R.A. € 2,95 (estratto All. n. 3; visura All. n. 6).

- foglio 500 (M.U.) p.lla 4, porzione della corte, seminativo di classe 4 metri quadrati 610, R.D. € 1,10 R.A. € 1,42 (estratto All. n. 3; visura All. n. 7).

La planimetria di rilievo raffigurante lo stato attuale, non presenta corrispondenza con la planimetria presentata al N.C.E.U., in quanto si riscontra un ampliamento del vano cucina, sicuramente realizzato per poter accedere nella stessa, dopo l'istallazione della scala a chiocciola per l'accesso al locale tecnico al piano superiore invece che dal solo terrazzo, realizzata nell'unico punto di collegamento che la stessa aveva con il vano pranzo, oltre a lievi difformità interne dovute alla realizzazione di un secondo bagno, e a creare una zona di disimpegno nel primo, e ad una finestra nel soggiorno ad oggi chiusa.

Anche se tale ampliamento lo troviamo riportato già nella planimetria presentata al Comune di Artena in data 14/05/2003, D.I.A. protocollo 8405 (All. n. 28-29), per la sola sostituzione del solaio di calpestio della zona letto e soggiorno, non si può omettere di prendere atto che sulla planimetria presentata al N.C.E.U. in data 24/02/1971 (All. n. 5), non sia riportato tale piccolo ampliamento, che tra l'altro da un'analisi della mappa catastale, non risulta neanche riportato su essa (All. n. 14), per tale motivi, che fungono da prova documentale della sua realizzazione dopo il 1967, non si ritiene sia sanabile tale ampliamento, per cui è necessario ripristinare lo stato dei luoghi.

Non si procede ad una variazione catastale delle difformità riscontrate, in quanto si ritiene necessario prima la demolizione dell'ampliamento, per cui sarà compito di un eventuale assegnatario procedere alla variazione catastale dopo il ripristino dello stato dei luoghi.

Altre difformità riscontrate sono sicuramente nel possesso del terreno di corte intorno all'appartamento, riportato in proprietà al N.C.T. con le p.lle 3 e 4 della M.U., per una superficie di mq. 1372 catastali, ma graficamente tali particelle riportate sulla mappa urbana arrivano ad avere una superficie grafica di soli 860 mq. circa, per cui esiste uno scorporo di mq. 512 in meno tra la superficie grafica reale delle particelle, e quella censuaria catastale.

A fronte della superficie reale grafica delle p.lle 3 e 4 di 860 mq., sono stati riscontrati, soltanto circa 500 mq. di superficie ad oggi utilizzata dal proprietario dell'appartamento (planimetria All. n. 16), anche se non è stato possibile effettuare un rilievo topografico dato lo stato di abbandono vegetativo del lotto, in alcuni tratti impenetrabile, considerata anche l'asperità del terreno, ma si può ritenere che la superficie in suo uso, non occupata sia quella rappresentata nella planimetria illustrativa allegato 16, le altre porzioni delle due particelle, sono in uso dei fabbricati confinanti oppure occupate da opere murarie, e tale situazione sussiste da molteplici anni sicuramente oltre il ventennio.

Per tali motivi nella relazione si valorizzeranno solamente i 500 mq. circa, stimati in uso a fronte dei 860 mq. reali, riportati in consistenza grafica delle particelle, o dei 1372 mq. censuari, invece attribuiti



erroneamente alle p.lle 3 e 4 della M.U. del Comune di Artena dal N.C.T..

Inoltre i dati indicati in pignoramento per entrambi i beni, corrispondono con i dati riportati al N.C.E.U. e sono idonei per l'identificazione dell'immobile. "Di voler sottoporre ad esecuzione immobiliare per espropriazione i seguenti beni immobili di proprietà dei signori VALENTI ANDREA (VLN NDR 67P07 A449Y), nato ad Artena il 07/09/1967, residente ad Anzio, via Della Fornace n. 31/E, e MARCHIONNE FRANCESCA (MRC PNC 69D51 H501T), nata a Roma l'11/04/1969, residente ad Anzio, via Della Fornace n. 31/E, siti nel Comune di Artena (RM):

- Appartamento cat. A/2 sito in via Cardinale Scipione Borghese n. 2, piano 1, Rendita Euro 484,18, classe 3, distinto al NCEU del ridetto Comune al foglio M.U. particella 549 subalterno 501, di proprietà per la quota intera del signor VALENTI ANDREA.

- Terreno (seminativo - 4) di are 06 e ca 10, distinto al NCT al foglio particella 4, di proprietà per la quota intera del signor VALENTI ANDREA.

- Terreno (semin. arbor - 3) di are 07 e ca 62, distinto al NCT al foglio 500 particella 3, di proprietà per la quota intera del signor VALENTI ANDREA.

Con espressa dichiarazione che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, diritti, ragioni, accessori ed accessioni degli immobili descritti".

Si ritengono commerciabili gli immobili nel loro stato attuale (planimetria catastale All. n. 5 - 9, oltre terreno riportato sulla mappa in allegato n. 3).

Nessuna nota da segnalare

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., come risulta tra l'altro dalla relazione per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Ortensia Ebner, non risulta nulla da segnalare, oltre la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità in morte di Valenti Lino Elio, da lei segnalato, risulta congrua l'intestazione del bene in oggetto.

PATTI

Trattasi di unità immobiliari a destinazione abitativa la prima e commerciale la seconda, con accessi indipendenti, ma parte dello stesso edificio del quale fa parte anche un'altra unità immobiliare attualmente sede di una banca, che hanno in comune i muri in aderenza, le coperture che si intersecano con le unità sottostanti, ma non sono state reperite tabelle millesimali o regolamenti condominiali in tal senso.

Anche se non esistono regolamenti o tabelle in tal senso tali unità sono soggette alle leggi che regolano le opere in condominio.

Lotto "1" risulta essere a disposizione del Sig. **** Omissis ****, che ne ha garantito l'accesso in data 23/04/2019, attualmente in stato di abbandono da diversi anni.

Lotto "2" risultava al momento del primo sopralluogo essere a disposizione del gestore dell'attività a bar, che c'era prima del pignoramento, ad oggi chiuso, lo stesso stava rimuovendo i cambiamenti da lui effettuati tra cui la tettoia esterna su area di residuo stradale, per riconsegna eminente dell'immobile.



In seguito dopo la restituzione delle chiavi è stato eseguito in data 10/06/2019, un nuovo accesso dal sottoscritto, a seguito richiesta del Sig. **** Omissis ****, per verificare il nuovo stato dell'immobile, dopo i danni subiti dal locale prima della riconsegna delle chiavi, come dallo stesso dichiarato a verbale.

Ad oggi, nella stima effettuata si ritiene libero e a disposizione del Sig. **** Omissis ****, che ha partecipato all'accesso in data 23/04/2019, ed ha consentito il nuovo accesso in data 10/06/2019, attualmente non utilizzabile se non dopo lavori di restauro, per riparare i danni da atti vandalici, che verranno computati ed in seguito detratti dal prezzo di stima.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile, è attualmente in pessimo stato, l'appartamento bisognoso di opere di ripristino di manutenzione straordinarie sia interne che in particolare esterne, per vetustà, oltre al consolidamento del solaio che sembra sia avvenuto solamente al vano soggiorno, mentre il sottostante locale commerciale, che prima appariva in discreto stato d'uso, dalla visione del successivo accesso, è stato trovato spogliato di tutti gli accessori, impianto elettrico mancante sia di frutti che dei fili, l'impianto di condizionamento è stato rimosso, sono stati rotti alcuni tratti di cartongesso sia al soffitto che nelle pareti, Esso attualmente risulta non occupato Libero e in possesso del Sig. **** Omissis ****; che attualmente ne detiene il possesso con le chiavi, in qualità di comproprietario dell'immobile.

PARTI COMUNI

Trattasi di unità immobiliari a destinazione abitativa la prima e commerciale la seconda, con accessi indipendenti, ma parte dello stesso edificio del quale fa parte anche un'altra unità sottostante il soggiorno e risulta il tutto attaccato ad altro immobile attualmente sede di una banca. Le unità descritte hanno in comune i muri in aderenza, le coperture che si intersecano con le unità sottostanti, ma non sono state reperite tabelle millesimali o regolamenti condominiali in tal senso. Anche se non esistono regolamenti o tabelle in tal senso tali unità sono soggette alle leggi che regolano le opere in condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sulle due unità immobiliari in oggetto e sul terreno su cui è stato edificato l'edificio e su quello di corte, ed inoltre non risultano soggette a censo livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La qualità dell'intero edificio misto abitativo commerciale appare nello stato di urgente bisogno di un restauro conservativo, sia esternamente che internamente, inoltre sono da verificare i lavori di consolidamento del solaio di calpestio dell'abitazione, che sembrano essere stati eseguiti solo nel vano soggiorno, non nella zona notte con vani letto e bagno a copertura del sottostante locale commerciale, per cui lo stato di manutenzione delle unità immobiliari in oggetto, appaiono in cattivo stato, sia per il locale commerciale al piano terra, considerato i danni subiti, che per l'appartamento al piano primo in

totale stato di abbandono.

Trattasi di un edificio di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto di perizia, realizzato in epoca anteriore al 1939, come si evince dalla vecchia planimetria del locale commerciale al piano terra (All. n. 15), e dalla sua esistenza sulla mappa urbana d'impianto del N.C.T. (All. n. 14).

L'edificio in oggetto è fornito di una piccola corte esclusiva esterna in uso all'appartamento al primo piano, che confina con i fabbricati limitrofi, le unità oggetto di stima hanno le seguenti caratteristiche:

- Fondazioni, sicuramente realizzate in muratura a sacco;
- Esposizione, esso risulta esposto su tutti e quattro i lati, ma nel lato sud risulta parzialmente riparato dall'aspro costone che separa l'abitazione dalla vecchia chiesa della Madonna del Rosario.
- Struttura verticale: muratura portante in scaglie di tufo;
- Solai: ferro e tavelloni;
- Copertura: a terrazzo non praticabile;
- Manto di copertura: strado di guaina con muretti perimetrali;
- Tinteggiatura esterna: completamente mancante con pezzi di intonaco distaccati o in distacco (foto 3-4-5);

Lotto "1"

- Altezza interna utile parte di ml. 3,20 e parte di ml. 3.00;
- Pavimentazione: l'abitazione è provvista di pavimento in ceramica e gres, con battiscopa in ceramica e gres (foto 16-17-18-21-25), pavimento del corridoi in marmo (f.to n. 21) e rivestimento in cucina dell'angolo cottura (foto 15-16); i bagni hanno pavimento in ceramica e rivestimento in ceramica, (Cft. Fto. 19-20);
- Infissi esterni ed interni: le porte interne in legno tamburato (f.to 19-20-21-25), mentre la porta della cucina-soggiorno e vetro e legno (f.to 18), la porta d'ingresso in legno tamburato mentre la porta d'ingresso della cucina è in alluminio e doppio vetro (Cft. Fto. 5), le finestre sono in alluminio con doppio vetro (f.to 15-22-24), le persiane in ferro (f.to n. 5-6-7-8-);
- Scala: interna in marmo tra i due piani sfalsati, ed ha chiocciola in ferro per salire al locale servizi al piano superiore (foto 17);
- Corte esterna: in piccola parte con vecchio pavimento, per lo più con camminamenti in terra ed una aggrovigliata vegetazione non curata da anni (Foto n.5-7-9-11-12-13-14);
- Tinteggiatura interna: parte tinteggiata e parte con carta da parati in pessime condizioni (F.to n. 17-18-21-22-23-24-25);
- Impianti: elettrico: Sottotraccia, con quadro elettrico posizionato sul lato sinistro della porta d'ingresso e composto da magneto-termico-differenziale con vari interruttori per divisione dell'impianto in settori;
- idrico: completo di acqua calda, ma non funzionante staccato dall'Acquedotto Comunale;
- Riscaldamento: presente con caldaia a gas metano e terminali radianti in alluminio ma non più usato da anni, (Cft. Fto 6-12)
- Sanitari: bagno: a sinistra della porta d'ingresso costituiti da elementi in ceramica, con vaso igienico, lavabo, bidet e doccia ad angolo con cabina in plastica, rubinetteria in acciaio cromato (Cft. Fto. 19); bagno al piano rialzato costituito da elementi in ceramica, con vaso igienico, lavabo, bidet e vasca da bagno, rubinetteria in acciaio cromato (Cft. Fto. 20)
- Gas: metano, (staccato);
- Citofono: non presente;
- Smaltimento delle acque reflue: è presente la fognatura comunale;
- l'abitazione non possiede posti auto di pertinenza;
- l'abitazione ha un locale servizio al piano superiore.



Lotto "2"

- Altezza interna utile sotto solaio ml. 3,80 con il controsoffitto ml. 3.20;
- Pavimentazione: il locale è provvisto di pavimento in gres porcellanato finto marmo, o ceramica, con battiscopa in ceramica (foto 26-27-31); i bagni hanno pavimento in ceramica e rivestimento in ceramica, (Cft. Fto. 29-33);
- Infissi esterni ed interni: la porta d'ingresso composta da serranda in metallo esterna e ed interna in alluminio e vetro singolo (f.to 1-2-3-4-42-43-48-49), le porte interne in legno tamburato (Cft. Fto. 29-30-32-33-44), finestra interna in alluminio ed esterna con serranda in metallo (Cft Fto n. 4 -28-42-43-45-46)
- Tinteggiatura interna: su tutte le pareti (Fto n. 26 -27-29-30-31-32-33);
- Impianti: elettrico: parte sottotraccia e parte in canalina, con quadro elettrico completo di magnetotermico-differenziale e vari interruttori, spie ecc. (f.to 34); al primo accesso al secondo accesso è stato rimosso tutto l'impianto elettrico compresa l'esportazione del quadro elettrico dei frutti e dei fili (f.to 47-46-44-45-48-49)
- idrico: completo di acqua calda, ma non più funzionante dopo il secondo accesso - allacciato all'Acquedotto Comunale;
- dopo il secondo accesso è stato smontato l'impianto di climatizzazione estiva-invernale (Cft. Fto 26-3248-49);
- Sanitari: bagni costituiti da elementi in ceramica, con vaso igienico, lavabo, in entrambi i bagni, rubinetteria in acciaio cromato (Cft. Fto. 29-32-33-44);
- Gas : metano
- Citofono: non presente;
- Smaltimento delle acque reflue: è presente la fognatura comunale;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel sopralluogo effettuato si è trovato l'immobile Bene "1" attualmente libero abbandonato da anni e ha disposizione del Sig. **** Omissis **** il quale ne ha consentito l'accesso, l'immobile risulta in stato di abbandono da diversi anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1986 al 04/06/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIERCARLO CAPARRELLI	04/12/1986	27880	7192
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	29/12/1986	4755	3056
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.

Visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, in allegato n. 24 - 25, dalla quale non risultano trascrizioni o iscrizioni dopo il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VELLETRI aggiornate al 28/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VELLETRI il 25/10/2016
Reg. gen. 4981 - Reg. part. 741
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 244.446,39
Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
Data: 23/07/2016
N° repertorio: 1761
- **IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA** derivante da ATTO DI EQUITALIA
Iscritto a VELLETRI il 12/12/2016
Reg. gen. 5778 - Reg. part. 918
Importo: € 186.007,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.003,78
Rogante: ATTO DI EQUITALIA



Data: 09/12/2016
N° repertorio: 8692
N° raccolta: 9716

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VELLETRI il 13/09/2018
Reg. gen. 4228 - Reg. part. 3137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Non si rilevano ulteriori formalità dopo il Pignoramento in oggetto, la visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, in allegato n. 24 - 25.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione risulta ricadente in zona Centro Storico con destinazione Urbanistica ZONA "A" CENTRO STORICO .

Art. 14 — Zone A (Centro Storico)

Tale zona riguarda le parti del territorio interessato da agglomerati insediativi, residenziali produttivi e di servizio, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte integrante degli agglomerati stessi.

Tale zona è delimitata nelle planimetrie di P.R.G. anche ai fini della applicazione dell'art. 16, 4° comma della legge 22/ 10/ 1971 n.865 ed è soggetta a vincolo di conservazione e di risanamento conservativo.

In assenza di un piano particolareggiato o di un piano di recupero, nella zona A non è consentito l'incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privato e sono ammessi solo gli interventi di cui agli artt. 27 (quarto o quinto comma) e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. All'atto della redazione del P.P. gli eventuali aumenti di volume saranno consentiti al solo fine di: garantire un risanamento igienico sanitario strutturale.

Tale zona risulta sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art.lo 134 co. 1 lett. A e C del D.Lgs. n. 42/2004, al vincolo Centro Storico di cui all'art.lo 136 co. 1 lett. C e D, ed al vincolo archeologico, di cui all'art.lo 134 co. 1 lett. b e art.lo 142 co. 1 lett. m, come si evince dalla tavola B del P.T.P.R. (All. n. 45).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per le due unità immobiliare oggetto di esecuzione, dopo accessi effettuati al U.T.C. del Comune di Ardena è scaturito che il fabbricato realizzato su via Cardinale Scipione Borghese n. 4 e 6, di cui esse fanno parte, è esistente da antica data, antecedente all'epoca in cui il comune di Ardena richiedeva l'obbligo di munirsi di Licenza Edilizia per costruire, tanto che risulta riportato sulla mappa Urbana di



Artena di impianto aggiornata, poco dopo gli anni 30 (All. n. 14), ed inoltre la prima planimetria del locale commerciale sottostante, risultata redatta in data 23/12/1939 (All. n. 15).

Per l'immobile 1 - abitazione - all'Ufficio tecnico del Comune di Artena è stata reperita una D.I.A., presentata per il consolidamento del Solaio di calpestio dell'abitazione al piano primo, in data 14/05/2003, protocollo 8405 (All. n. 28), con grafico illustrativo delle zone interessate (All. n. 29), corredata di nulla osta del Genio Civile prot. 16966 del 29/09/2003 (All. n. 30), e relazione tecnica illustrativa (All. n. 31), redatta dal tecnico incaricato.

Tale pratica è corredata di planimetria dell'appartamento conforme allo stato attuale, con indicazione delle zone di intervento, ove si intendeva consolidare il solaio, ma da sopralluogo effettuato l'intervento è stato effettuato solo sull'ultimo vano soggiorno non sulla prima parte con vani letto e bagno, che ancora presentano segni dell'abbassamento del sottostante solaio in ferro, tanto che il 13/06/2005, a seguito sopralluogo dei vigili del fuoco si riceveva un rapporto di pericolosità del solaio (All. n. 32), quindi sono ancora ad oggi da finire i lavori di consolidamento dello stesso.

Inoltre, a ulteriore conferma di quanto sopra riportato, manca il collaudo finale di chiusura della D.I.A. presentata da parte del Direttore dei Lavori.

Per L'immobile 2 - locale commerciale - all'ufficio tecnico del Comune di Artena è stata reperita la vecchia Autorizzazione sanitaria del BAR, protocollo 16512 del 23/10/1998 (All. n. 33), in seguito è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività del 23/09/2002, protocollo 14272 (All. n. 34) presentata per il rifacimento della pavimentazione esistente, con relazione tecnica da parte del Tecnico incaricato (All. n. 35), infine si è reperita una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, presentata il 29/04/2016, prot. 8880 (All. n. 36), per una nuova disposizione interna con tramezzatura in cartongesso, con grafico di progetto in allegato n. 37, inoltre è presente una richiesta di integrazione della pratica da parte del U.T.C., e successiva integrazione del bollettino dei diritti d'istruttoria (All. n. 37 bis), i lavori risultano effettuati ma anche qui manca il collaudo finale di chiusura della C.I.L.A..



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.

Dal riscontro effettuato con quanto autorizzato, risultante dai grafici di progetto, e la situazione rilevata sui luoghi, si sono rilevate le seguenti difformità per cui si può relazionare quanto segue:

Per l'immobile 1 - abitazione - la planimetria rappresentante lo stato dei luoghi allegata alla D.I.A., presentata per il consolidamento del Solaio di calpestio dell'abitazione al piano primo, in data 14/05/2003, protocollo 8405 (All. nn. 28-29), risulta conforme allo stato attuale, ma confrontando la stessa con la planimetria del N.C.E.U. dell'abitazione presentata nell'anno 1971 (All. n. 5), si evince un ampliamento nel vano cucina avvenuto successivamente a tale data, tale ampliamento tra l'altro non è riportato neanche sulla mappa catastale d'impianto, per tale motivo e perché non sono stati reperiti permessi edilizi o sanatorie, dopo il 1971 che lo regolarizzassero, si ritiene esso effettuato senza i necessari permessi edilizi quindi abusivamente e non sanabile con pratiche edilizie, e neanche con



nuova richiesta di sanatoria in seguito all'assegnazione del bene in quanto la ragione di credito è posteriore alla data di ammissibilità in sanatoria.

Inoltre la stessa DIA sopra citata prevedeva il rinforzo del solaio di calpestio effettuato solamente nel vano soggiorno per cui saranno da effettuare gli stessi lavori di rinforzo, anche nella zona occupata dai vani letto e bagno, sul locale commerciale, in considerazione che il solaio esistente è in travi in ferro con tavelle.

Per cui si effettua la stima considerando la demolizione del piccolo ampliamento effettuato nel vano cucina.

Per tale motivo nella stima finale dell'unità immobiliare verrà decurtata la spesa necessaria alla demolizione dell'ampliamento abusivo con ripristino dello stato dei luoghi.

Per cui si ritiene commerciale l'unità immobiliare oggetto d'Esecuzione con l'obbligo della demolizione dell'ampliamento abusivo del vano cucina e la messa in sicurezza del solaio di calpestio dei vani letto e bagno.

Per L'immobile 2 - locale commerciale - la planimetria rappresentante lo stato dei luoghi allegata alla C.I.L.A., presentata il 29/04/2016, prot. 8880 (All. n. 36-37), risulta conforme allo stato dei luoghi, inoltre nella planimetria catastale attuale del 1993, rappresentante il locale p.lla 549 sub 505, non è presente la porta di collegamento con la sala SLOT, ma tale apertura comunque era già presente nella planimetria d'impianto del sub 1 redatta nel 1939 (All. n. 15).

Per cui si ritiene commerciabile l'unità immobiliare oggetto d'Esecuzione decurtata dalle spese necessarie per ripristinare lo stato dei luoghi dopo i danni subiti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Trattasi di due unità immobiliari autonome, site in un fabbricato, misto residenziale, avente un unità commerciale al piano terra e un abitazione al piano primo, con accessi autonomi da via Cardinale Scipione Borghese n. 4 e n. 6, presentano in comune con altre unità immobiliari che costituisce l'edificio, i muri in aderenza, il terrazzo di copertura e i solai, comunque non sono state reperiti regolamenti che dettassero direttive in tal senso.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 6, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione di controllo per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Ortensia Ebner, nonché dalla visione della documentazione in atti, si evince come fa notare lo stesso incaricato, per entrambi i beni la "Certificazione Notarile relativa agli immobili pignorati, di cui all'art. 567 c.p.c., è stata depositata in via telematica in data 27/09/2018, in seguito ad una istanza di proroga depositata telematicamente in data 11/07/2018, relativamente alla quale non risulta il provvedimento di autorizzazione del G.E.", per cui in caso di accettazione dell'istanza risulterebbe depositata nei termini di legge.

Dalla relazione di controllo e dai documenti in atti per la seconda unità, il negozio alla M.U. p.lla 549 sub 5, l'Avvocato Ortensia Ebner, fa evincere che "contro i Sigg.ri Pecorari Augusto ... e Della Croce Angela Nicolina ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in capo ai quali non è stato rinvenuto a livello meccanizzato alcun titolo di provenienza anteriore al ventennio. Per il suddetto cespite non vi è continuità storica nelle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. per l'intero ventennio in quanto dalla certificazione Notarile non risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità, ma risulta la trascrizione della mera denuncia di successione".

Il sottoscritto ha effettuato visura presso gli Uffici della Conservatoria Registri Immobiliari di Velletri ed ha riscontrato che i Sig.ri Pecorari Augusto nato ad Artena il 09/06/1936, e Della Croce Angela Nicolina nata ad Artena il 31/10/1941, non risultavano proprietari dell'immobile al ventennio in quanto:

1 - Per titoli ulteriori il ventennio la proprietà dell'immobile era del Signor Valenti Lino Elio il quale ha venduto con atto del 16/09/1965 Notaio Giuseppe Collosi trascritto a Velletri il 18/09/1965, ai nn. rep. 5966 reg.7857, a favore del Sig. Pecorari Augusto, con descrizione e confinanti del locale commerciale in oggetto, ma indicandolo come porzione della p.lla 549 sub 2 ;

2 - il Sig. Valenti Lino Elio Trascriveva nell'anno 1966 a suo favore l'atto di citazione della causa n. 606/66 con la quale aveva convenuto in giudizio avanti il Tribunale di Velletri Pecorari Augusto, per sentirsi dichiarare rescisso il contratto dell'atto Notaio Collosi del 16/09/1965, avente oggetto la compravendita per manifesta appropriazione tra valore del bene compravenduto e il prezzo pagato, ai sensi dell'art. 1448 c.c., con espressa dichiarazione di dover restituire quanto corrisposto dal Sig. Pecorari Augusto, trascritto a Velletri il 20/10/1966, ai nn. 7165 R.P. 8938 R.G., con descrizione e confinanti del locale commerciale in oggetto, ma indicandolo come porzione della p.lla 549 sub 2 ;

3 - In seguito Tale bene veniva assegnato nella procedura esecutiva R.G.E. n. 666/96 con Decreto di trasferimento del 03/10/2001, n. 2024/2001, Trascritto a Velletri il 17/10/2001, ai nn. 3035 RP. e 4427 RG, a favore di Bianchi Marco e Bianchi Vittorio, contro Pecorari Augusto e Della Croce Angela Nicolina (nota All. n. 12).

4 - Segui domanda giudiziale di nullità di atti dinanzi al Tribunale di Velletri, in data 20/12/2001, n. 16275, Trascritta a Velletri il 20/02/2003, ai n. 648 RP e 912 RG, veniva richiesta la nullità del summenzionato decreto di trasferimento a favore del Sig. Valenti Lino Elio, contro Bianchi Marco, Bianchi Vittorio, Pecorari Augusto e Della Croce Angela Nicolina (allegato n.13),

5 - Con provvedimento del Tribunale di Velletri in data 08/10/2004, n. 10292, veniva dichiarata la nullità del summenzionato decreto di trasferimento, tale provvedimento veniva annotato a Velletri in data 16/11/2004 ai nn. 627 RP. 5651 RG.

6 - Sul punto si pronunciava anche la Corte Suprema di Cassazione in Roma in data 26/02/2016, con sentenza n. 16208, annotata in data 13/10/2017 ai n. 4607.

Il sottoscritto non ha reperito la sentenza della Corte Suprema di Cassazione citata dal Notaio.



Il sottoscritto ha effettuato sempre visura presso gli Uffici della CC. II. di Velletri ed ha riscontrato la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità in morte di Valenti Lino Elio.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

La seconda unità, composta dal locale commerciale al piano terra, M.U. p.lla 549 sub 5, situato in Artena, via Cardinale Scipione Borghese n. 6, risulta essere di proprietà dei Signori **** Omissis ****, in quanto gli è pervenuto per 2/9 di proprietà dalla successione in morte di Valenti Lino Elio, apertasi in data 08/05/2008, dichiarazione di successione registrata a Velletri il, 05/03/2014, al n. 188/9990, trascritta a Velletri il 10/03/2014 ai nn. 1102/900 (copia Certificato di Eseguita Dichiarazione della successione All. n. 21).

CONFINI

Il locale commerciale in esame, al N.C.E.U. alla M.U. p.lla 549 sub 5, confina a nord con via Cardinale Scipione Borghese, a sud si trova sotto il terrapieno della corte dell'appartamento, ad est con altro locale della p.lla 549, ad ovest sotto il terrapieno della corte dell'appartamento, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio	66,70 mq	66,70 mq	1,00	66,70 mq	3,30 m	terra
locale	5,10 mq	5,10 mq	1,00	5,10 mq	2,50 m	terra
deposito	4,30 mq	4,30 mq	0,35	1,50 mq	2,40 m	terra
deposito	6,60 mq	6,60 mq	0,60	3,96 mq	2,70 m	terra
bagno	1,80 mq	1,80 mq	0,35	1,80 mq	2,40 m	terra
bagno	2,35 mq	2,35 mq	1,00	2,35 mq	2,70 m	terra
sup. muri portanti	8,70 mq	8,70 mq	1,00	8,70 mq	3,00 m	terra
sup. tramezzi interni	0,65 mq	0,65 mq	1,00	0,65 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				90,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	90,76 mq	
--	-----------------	--



La seconda unità, è composta dal locale commerciale al piano terra, situato in Artena, via Cardinal Scipione Borghese n. 6, di proprietà dei Signori **** Omissis ****, ed è riportata al N.C.E.U. alla M.U. p.lla 549 sub 5, cat. C/1 locale commerciale.

Tale locale ha accesso direttamente da via Cardinale S. B. tramite una zona di disimpegno, in uso ad esso ma ricadente sul sedime dell'area residuale della strada, quindi non ricadente sulla p.lla eseguita e non di proprietà del locale.

Esso è composto da:

Bene "2" piano terra composto da locale, deposito, due bagni, due retrobottega e una vecchia grotta non agibile.

I vani descritti sono in stato finito, tinteggiati, ma mancanti di recente manutenzione, attualmente sono stati smontati gli impianti, parte della controsoffittatura e delle pareti in cartongesso, senza l'uso dell'accortezza della conservazione del bene, dei danni riscontrati nel secondo accesso verrà elaborato un computo metrico per poi essere detratto dal prezzo di stima.

Il locale si presenta bisognoso di opere di manutenzione ordinaria (vedi doc. fot. da n. 26 a n. 34 eseguita nel primo accesso e doc. fot. da n. 42 a n. 49 , eseguita nell'ultimo accesso), i servizi igienici sono completi attaccati alla pubblica utenza Comunale.

- Nel dettaglio l'unità immobiliare, M.U. p.lla 549 sub 5, planimetria di rilievo all.to n. 18, è composta dalla seguente superficie utile, riportata anche nella planimetria di rilievo.

Piano Terra			
- Negozio	di mq.	66,70	(foto n. 26-27-31-32) - (foto n. 45-46-47-48-49)
- Locale	di mq.	5,10	
- Deposito	di mq.	4,30	(foto n. 30)
- Deposito	di mq.	6,60	
- Bagno	di mq.	1,80	(foto n. 29) - (foto n. 44)
- Bagno	di mq.	2,35	(foto n. 33)

Totale	mq.	86,85	

Per calpestabili mq. 69,05 di superficie utile interna;

Per calpestabili mq. 17,80 di locale servizi

L'edificio nel suo complesso, ha struttura portante in muratura portante, ed è stato realizzato prima del 1939, subendo manutenzioni nel corso degli anni ma non straordinarie ed attualmente riversa in uno stato di abbandono da diversi anni, in particolare l'abitazione al piano primo.

La copertura è a terrazzo non praticabile;

Le tramezzature interne sono in laterizio forato, solai in ferro e tavelloni, rifinita esternamente con intonaco, internamente con intonaco e tinte traspiranti, attualmente esternamente anche se finita si presenta in condizioni di abbandono con urgente bisogno di manutenzione straordinaria, con pezzetti di intonaco che si distaccano in particolare dal balcone su strada.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/1993 al 03/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. mu, Part. 549, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 131 Rendita € 2.104,10 Piano Terra
Dal 03/10/2001 al 04/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 549, Sub. 5 Categoria C1 Cl.1, Cons. 73 Rendita € 1.172,51 Piano Terra
Dal 04/07/2002 al 06/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 549, Sub. 5 Categoria C1 Cl.1, Cons. 73 Rendita -€ 1.172,51 Piano Terra
Dal 06/10/2004 al 08/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 549, Sub. 5 Categoria C1 Cl.1, Cons. 73 Rendita € 1.172,51 Piano Terra
Dal 08/05/2008 al 04/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 549, Sub. 5 Categoria C1 Cl.1, Cons. 73 Rendita € 1.172,51 Piano TERRA

Visura storica N.C.E.U. in allegato al Certificato Notarile redatto del Notaio Antonio Trotta.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	549	5		C1	1	73	98 mq	1172,51 €	T	

Corrispondenza catastale

Lotto "2" composto dal locale commerciale al piano terra, situato in Artena, via Cardinale Scipione Borghese n. 6, riportato al N.C.E.U.

- M.U. p.lla 549 sub 5, negozio, piano terra, categoria C/1 classe 1 mq. 73 rendita € 1.172,51 (estratto All. n. 3; visura All. n. 8; planimetria All. n. 9).

La planimetria di rilievo raffigurante lo stato attuale, non presenta corrispondenza con la planimetria presentata al N.C.E.U., in quanto nella stessa rispetto alla situazione reale, si riscontrano delle diverse disposizioni interne dovute alla realizzazione al suo interno di un locale separato di mq. 5,10, oltre ad un bagno realizzato nell'intercapedine usata a locale deposito, ed ad una finestra chiusa solo all'interno, oltre ad un apertura tra il vano principale e il locale retrostante non rilevata sui luoghi ove è presente solamente una finestrella tra i due vani.

Tale difformità risultano comunque nella richiesta di C.I.L.A. prot. 8880 del 29/04/2016, ma in considerazione degli atti di demolizione avvenuti all'interno del locale, e che la proprietà del locale non è tutta dell'esecutato ma solo per 2/9, non si procede ad una variazione catastale delle difformità riscontrate, in quanto si ritiene che deve prima essere reso di nuovo agibile il locale, prima di una variazione catastale.

Per cui sarà compito di un futuro assegnatario insieme agli altri comproprietari decidere dopo il ripristino dello stato del locale, procedere a variazione catastale.

Inoltre i dati indicati in pignoramento per entrambi i beni, corrispondono con i dati riportati al N.C.E.U. e sono idonei per l'identificazione dell'immobile. "Di voler sottoporre ad esecuzione immobiliare per espropriazione i seguenti beni immobili di proprietà dei signori VALENTI ANDREA (VLN NDR 67P07 A449Y), nato ad Artena il 07/09/1967, residente ad Anzio, via Della Fornace n. 31/E, e MARCHIONNE FRANCESCA (MRC PNC 69D51 H501T), nata a Roma l'11/04/1969, residente ad Anzio, via Della Fornace n. 31/E, siti nel Comune di Artena (RM):

- Locale cat. C/1 sito in via Cardinale Scipione Borghese n. 4 e n. 6, piano T, 73 mq, Rendita Euro 1.172,51, classe 1, distinto al NCEU del ridotto Comune al Foglio MU particella 549 subalterno 5, di proprietà per la quota di 2/9 del signor VALENTI ANDREA.

Con espressa dichiarazione che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, diritti, ragioni, accessori ed accessioni degli immobili descritti".

Si ritengono commerciabili gli immobili nel loro stato attuale (planimetria catastale All. n. 5 - 9, oltre terreno riportato sulla mappa in allegato n. 3).



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel sopralluogo effettuato si è trovato ad occupare l'immobile Bene "2", prima il gestore del vecchio bar che stava smontando le sue cose, poi dopo la riconsegna delle chiavi, a disposizione del sig. **** Omissis ****, in qualità di comproprietario che ha aperto l'immobile nell'ultimo accesso.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1965 al 20/10/1966	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Giuseppe Collosi	16/09/1965	-----	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	18/09/1965	7857	5966
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/1966 al 03/10/2001	**** Omissis ****	Citazione Giudiziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	20/10/1966	R.G.A.606/66	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		velletri	20/10/1966	8938	7165
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/1966 al 03/10/2001	**** Omissis ****	Decreto Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	03/10/2001	2024	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		velletri	17/10/2001	4427	3035
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/2001 al 04/07/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pennazzi Catalani	04/07/2002	37284	7035
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	09/07/2002	3361	2471
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/02/2003 al 08/05/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di nullità di Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	20/12/2001	16275	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	20/02/2003	912	648
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2004 al 08/05/2008	**** Omissis ****	Provvedimento Tribunale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	08/10/2004	10292	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/05/2008 al 04/06/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Denuncia di Successione	08/05/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	10/03/2014	1102	900
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		velletri	05/03/2014	188	9990

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, in allegato n. 24 - 25, dalla quale non risultano trascrizioni o iscrizioni dopo il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VELLETRI aggiornate al 28/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VELLETRI il 25/10/2016
Reg. gen. 4981 - Reg. part. 741
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 244.446,39
Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
Data: 23/07/2016
N° repertorio: 1761

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VELLETRI il 13/09/2018
Reg. gen. 4228 - Reg. part. 3137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Non si rilevano ulteriori formalità dopo il Pignoramento in oggetto, la visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, in allegato n. 24 - 25.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 44, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione di controllo per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Ortensia Ebner, nonché dalla visione della documentazione in atti, si evince come fa notare lo stesso incaricato, che la documentazione della "Certificazione Notarile relativa agli immobili



pignorati, di cui all'art. 567 c.p.c., è stata depositata in via telematica in data 27/09/2018, in seguito ad una istanza di proroga depositata telematicamente in data 11/07/2018, relativamente alla quale non risulta il provvedimento di autorizzazione del G.E.", per cui in caso di accettazione dell'istanza risulterebbe depositata nei termini di legge.

Inoltre dalla relazione di controllo e dai documenti in atti per il locale commerciale in oggetto alla M.U. p.lla 9 sub 513, graffato con p.lla 596 sub 513, si evince che risulta continuità storica nelle trascrizioni per l'intero ventennio.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Esso è composto dal negozio al piano terra, M.U. p.lla 9 sub 513, graffata con p.lla 596 sub 513, situato in Ardena, via Cardinale Scipione Borghese n. 34, risulta essere di proprietà dei Signori **** Omissis ****, in quanto gli è pervenuto

- per 1/2 per Decreto di Trasferimento Tribunale di Velletri in data 14/01/2000, n. 30/2002, trascritto a Velletri il 06/02/2002 ai nn. 323 rp. e 424 rg. e successive rettifiche trascritte in data 15/02/2002 ai nn. 461 rp. e 622 rg. ed in data 28/07/2004 ai nn. 2653 rp. e 3972 rg. (nota Decreti All. n. 22 e 22 bis);

- per 1/2 per atto di compravendita Notaio Fabrizio Guerritore, del 12/07/2004, repertorio 7680/2847, trascritto a Velletri il 16/07/2004 ai nn. 2519 r.p. e 3762 r.g. (copia Atto notarile All. n. 23).

CONFINI

Il locale commerciale in esame, al N.C.E.U. alla M.U. p.lla 9 sub 513, graffato con p.lla 596 sub. 513, confina a nord con via Cardinale Scipione Borghese, a sud con retrostante cortile di pertinenza dell'edificio di cui fa parte, ad est con altro locale della p.lla 9 civ. 36, ad ovest con altro locale p.lla 9 civ. 34, salvo altri;



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale	37,05 mq	37,05 mq	1,00	37,05 mq	3,00 m	terra
bagno	2,45 mq	2,45 mq	1,00	2,45 mq	3,00 m	terra
corte	9,00 mq	9,00 mq	0,18	1,62 mq	1,00 m	terra
sup. muri portanti	3,50 mq	3,50 mq	1,00	3,50 mq	3,00 m	terra
sup. tramezzi interni	0,45 mq	0,45 mq	1,00	0,45 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				45,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,07 mq		

Il locale commerciale in oggetto, è composto da un unico vano con bagno al piano terra di una palazzina di maggior consistenza, con piccola corte esterna annessa antistante l'ingresso, situata in Artena, via Cardinale Scipione Borghese n. 44, di proprietà del Signor **** Omissis ****, riportato al N.C.E.U. alla M.U. p.lla 9 sub 513, graffata con p.lla 596 sub 513.

L'edificio che comprende l'unità in oggetto è situato adiacente alla vecchia zona urbana di Artena, sorta su un alto costone calcareo, propaggine settentrionale della dorsale dei monti Lepini, ma con accesso dalla sottostante via Cardinal Scipione Borghese, strada dalla quale è partito lo sviluppo dagli anni dopoguerra della parte nuova del paese sopra una piana conformata da depositi alluvionali del fiume Sacco.

Per cui il contesto abitativo che si è creato su via Cardinale S. B., è di nuove abitazioni sorte nel dopoguerra o palazzine a più piani, per accogliere sia l'aumento della popolazione avuta sia l'esodo di uscire dall'antico centro urbano che non presenta per molti tratti strade di accesso agli autoveicoli ma solo pedonali con scalinate che si inerpicano sull'aspro costone cui sorge la città antica.

L'edificio in oggetto risulta essere situato in prossimità di tale strada, la sua edificazione, risale ai primi anni dopoguerra, dalla Licenza Edilizia reperita, risulta che l'unità in oggetto è stata realizzata nel 1970 come si evince dagli accatastamenti, esso presenta caratteristiche omogenee con le altre unità immobiliari limitrofe.

Il negozio ha accesso dalla via disimpegnato da una piccola area di pertinenza esclusiva antistante l'ingresso.

Esso è composto da:

Bene "3" piano Terra composto da un locale commerciale con bagno oltre ad una piccola area esterna di pertinenza.

I vani descritti sono allo stato finito, tinteggiati, in discreto stato di manutenzione (vedi doc. fot. da n. 35 a n. 41), il servizi igienici è completo funzionante ed attaccato alla pubblica utenza Comunale.

- Nel dettaglio l'unità immobiliare, M.U. p.lla 9 sub 513, graffata con p.lla 596 sub 513, con piccolo cortile esterno, planimetria di rilievo all.to n. 19, è composta dalla seguente superficie utile, riportata

anche nella planimetria di rilievo.

Piano Terra
- Locale di mq. 37,05 (foto n. 37-40-41)
- Bagno di mq. 2,45 (foto n. 38-39)
- Corte esterna di mq. 9,00 (foto n. 35-36))



Per calpestabili mq. 39,50 di superficie utile interna;
Per mq. 9,00 corte esterna;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/1987 al 14/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 9, Sub. 501 Categoria C1 Cl.1, Cons. 44 Rendita € 706,72 Piano Terra Graffato p.lla 496 sub 501
Dal 14/01/2002 al 01/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 9, Sub. 511 Categoria C1 Cl.1, Cons. 44 Rendita € 706,72 Piano Terra Graffato p.lla 596 sub. 511
Dal 01/07/2004 al 12/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 9, Sub. 513 Categoria C1 Cl.1, Cons. 35 Rendita € 562,16 Piano Terra Graffato P.lla 596 sub 513
Dal 12/07/2004 al 04/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 9, Sub. 513 Categoria C1 Cl.1, Cons. 35 Superficie catastale 43 mq Rendita € 562,16 Piano Terra Graffato P.lla 596 sub 513

Visura storica N.C.E.U. in allegato al Certificato Notarile redatto del Notaio Antonio Trotta.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	9	513		C1	1	35	43 mq	562,16 €	T	P.LLA 596 SUB 513

Corrispondenza catastale

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

Lotto "3" composto dal locale commerciale al piano terra, situato in Artena, via Cardinale Scipione Borghese n. 44, riportato al N.C.E.U.

- M.U. p.lla 9 sub 513, graffata con p.lla 596 sub 513, locale commerciale, piano terra, categoria C/1 classe 1 mq. 35 rendita € 562,16 (estratto All. n. 3; visura All. n. 10; planimetria All. n. 11).

La planimetria di rilievo raffigurante lo stato attuale, presenta corrispondenza con la planimetria presentata al N.C.E.U., con l'unica differenza che nella planimetria catastale sono presenti nella parte retrostante il locale delle finestre alte non presenti sui luoghi.

Non si procede ad una variazione catastale per la mancanza di finestre in quanto ininfluenza con la rendita catastale in atti.

Inoltre i dati indicati in pignoramento per entrambi i beni, corrispondono con i dati riportati al N.C.E.U. e sono idonei per l'identificazione dell'immobile. "Di voler sottoporre ad esecuzione immobiliare per espropriazione i seguenti beni immobili di proprietà dei signori VALENTI ANDREA (VLN NDR 67P07 A449Y), nato ad Artena il 07/09/1967, residente ad Anzio, via Della Fornace n. 31/E, e MARCHIONNE FRANCESCA (MRC PNC 69D51 H501T), nata a Roma l'11/04/1969, residente ad Anzio, via Della Fornace n. 31/E, siti nel Comune di Artena (RM):

- Locale cat. C1 (negozi e botteghe) sito in via Cardinale Scipione Borghese n. 34, piano T, interno 1, mq. 35, Rendita Euro 562,16, distinto al NCEU del ridetto Comune al Foglio MU particella 596 subalterno 513 e foglio MU particella 9 subalterno 513 (graffati), di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei signori VALENTI ANDREA e MARCHIONNE FRANCESCA;

Con espressa dichiarazione che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, diritti, ragioni, accessori ed accessioni degli immobili descritti".

Si ritiene commerciabile l'immobile nel suo stato attuale (planimetria catastale All. n. 11).

Nessuna nota da segnalare

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., come risulta tra l'altro dalla relazione per l'esame della documentazione

Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Ortensia Ebner, non risulta nulla da segnalare, risulta congrua l'intestazione del bene in oggetto.

PATTI

Trattasi di unità immobiliari a destinazione commerciale facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, con accesso indipendente, ma non sono state reperite tabelle millesimali o regolamenti condominiali per l'edificio di cui fa parte.

Anche se non sono state reperiti regolamenti o tabelle in tal senso tale unità è soggetta alle leggi che regolano il condominio.

Lotto "3" risultava al momento del sopralluogo essere a disposizione del sig.r **** Omissis **** che gestisce l'immobile in qualità di affittuario, tramite contratto di affitto stipulato il 29/12/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia il 15/02/2017, con durata dal 01/01/2017 al 31/12/2023, per un corrispettivo annuo pari ad € 6.000,00, ad oggi, nella stima effettuata si ritiene l'immobile occupato con contratto di locazione opponibile all'Esecuzione Immobiliare, in quanto il pignoramento notificato in data 12/06/2018, trascritto a Velletri il 13/09/2018, risulta posteriore alla registrazione del contratto di locazione (copia All. n. 26).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile, appare discreto, Esso attualmente risulta ha disposizione dei Sig. **** Omissis ****. che gestisce il locale in qualità di affittuario tramite contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia in data il 29/12/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia il 15/02/2017, con durata dal 01/01/2017 al 31/12/2022 (copia All. n. 26).

PARTI COMUNI

Trattasi di unità immobiliari a destinazione commerciale, con accesso indipendente, ma facente parte di un edificio condominiale, con altre unità immobiliari, che hanno in comune la copertura le facciate, gli allacci ai servizi, oltre la struttura dell'edificio, ma non sono state reperite tabelle millesimali o regolamenti condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sulle due unità immobiliari in oggetto e sul terreno su cui è stato edificato l'edificio e su quello di corte, ed inoltre non risultano soggette a censo livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lotto "3" - L'intero edificio misto residenziale-commerciale ove è ubicata l'unità in oggetto, appare in condizioni buone, lo stato di manutenzione è discreto, sia per il locale commerciale in oggetto che in generale per tutte le unità dell'edificio.

Trattasi di un edificio, realizzato nell'anno 1970, come si evince dallo storico catastale in atti, e dalla planimetria catastale d'impianto datata 1970 (All. n. 27), con struttura portante in cemento armato.

L'unità in oggetto ha una piccola corte esclusiva esterna che la separa dalla prospiciente via Cardinale Scipione Borghese, ed ha le seguenti caratteristiche proprie dell'edificio di cui fa parte:

- Fondazioni, sicuramente realizzate in travature in c.l.s.;
- Esposizione, essa risulta esposto a nord su via Cardinale S. B., confinante con altre unità sia ad Est che ad Ovest, ed esposta a sud ma senza finestre o aperture.
- Struttura verticale: pilastri e travi in cemento armato;
- Solai: in cemento armato;
- Copertura: a terrazzo praticabile;
- Tinteggiatura esterna: intonaco con tinteggiatura acrilica (foto 35-36);
- Altezza interna utile ml.3.00;
- Pavimentazione: il locale è provvista di pavimento in gres porcellanato, con battiscopa in ceramica (foto 37-38); il bagno ha un pavimento in ceramica e rivestimento in ceramica, (Cft. Fto. 38-39);
- Infissi esterni ed interni: la porta interna del bagno è a soffietto e l'esterna in legno tamburato (f.to 38-39), la porta d'ingresso interna alluminio e vetro ed esterna serranda in ferro (Cft. Fto. 35-36);
- Corte esterna: pavimentata a confine con via Cardinale Scipione Borghese (Foto n. 35-36);
- Tinteggiatura interna: è con pitture acriliche di colore bianco in buono stato (Fto n. 37);
- Impianti: elettrico: Sottotraccia, con quadro elettrico composto da magneto-termico-differenziale e vari interruttore per suddivisione (f.to 41), provvisto di certificazione come si evince dal certificato di abitabilità;
- idrico: completo di acqua calda, allacciato all'Acquedotto Comunale;
- Riscaldamento: assente
- Sanitari: il bagno è costituito da elementi in ceramica, con vaso igienico, lavabo, con rubinetteria in acciaio cromato (Cft. Fto. 38-39);
- Smaltimento delle acque reflue: è presente la fognatura comunale;

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: 15/02/2017
- Scadenza contratto: 14/02/2023
- Scadenza disdetta: 14/09/2022
- Rilascio: 14/09/2022

Canoni di locazione



Canone mensile: € 500,00

Nel sopralluogo effettuato si è trovato l'immobile Bene "3" attualmente occupato dal Sig. **** Omissis ****, il quale ha consentito l'accesso alla presenza del sig. **** Omissis ****, tale occupazione è in forza di contratto di affitto, posteriore alla notifica del Pignoramento, stipulato in data 29/12/2016, e registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia in data 15/02/2017 (All. n. 26).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1987 al 14/01/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Valente	19/06/1987	31154	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	23/07/1987	3426	2011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2002 al 12/07/2004	**** Omissis ****	Decreto Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	14/01/2002	30	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	15/02/2002	622	461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2004 al 04/06/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabrizio Guerritore	12/07/2004	7680	2847
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	16/07/2004	3762	2519
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, in allegato n. 24 - 25, dalla quale non risultano trascrizioni o iscrizioni dopo il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VELLETRI aggiornate al 28/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VELLETRI il 25/10/2016
Reg. gen. 4981 - Reg. part. 741
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 244.446,39
Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
Data: 23/07/2016
N° repertorio: 1761
- **IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA** derivante da ATTO DI EQUITALIA
Iscritto a VELLETRI il 12/12/2016
Reg. gen. 5778 - Reg. part. 918
Importo: € 186.007,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 93.003,78
Rogante: ATTO DI EQUITALIA
Data: 09/12/2016
N° repertorio: 8692
N° raccolta: 9716

Trascrizioni



- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VELLETRI il 13/09/2018

Reg. gen. 4228 - Reg. part. 3137

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

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



Non si rilevano ulteriori formalità dopo il Pignoramento in oggetto, la visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, in allegato n. 24 - 25.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione risulta ricadente in zona Centro Storico con destinazione Urbanistica ZONA "A" CENTRO STORICO .

Art. 14 — Zone A (Centro Storico)

Tale zona riguarda le parti del territorio interessato da agglomerati insediativi, residenziali produttivi e di servizio, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte integrante degli agglomerati stessi.

Tale zona è delimitata nelle planimetrie di P.R.G. anche ai fini della applicazione dell'art. 16, 4° comma della legge 22/10/1971 n.865 ed è soggetta a vincolo di conservazione e di risanamento conservativo.

In assenza di un piano particolareggiato o di un piano di recupero, nella zona A non è consentito l'incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privato e sono ammessi solo gli interventi di cui agli artt. 27 (quarto o quinto comma) e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457.

All'atto della redazione del P.P. gli eventuali aumenti di volume saranno consentiti al solo fine di: garantire un risanamento igienico sanitario strutturale.

Tale zona risulta sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art.10 134 co. 1 lett. A e C del D.Lgs. n. 42/2004, al vincolo Centro Storico di cui all'art.10 136 co. 1 lett. C e D, ed al vincolo archeologico, di cui all'art.10 134 co. 1 lett. b e art.10 142 co. 1 lett. m, come si evince dalla tavola B del P.T.P.R. (All. n. 45).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, dopo accessi effettuati al U.T.C. del Comune di Artena è scaturito che per il locale realizzato nel fabbricato edificato nel 1970, su via Cardinale Scipione Borghese n. 44, è esistente agli atti una Concessione Edilizia per frazionamento di un locale di più ampie dimensioni, la n. 40 del 16/07/2003, e successiva variante n. 49 del 2004, pratica edilizia n. 2624,

Per L'immobile 3 - locale commerciale - all'ufficio tecnico del Comune di Artena è stata reperita la Concessione Edilizia per frazionamento di un locale di più ampie dimensioni, n. 40 del 16/07/2003 (All. n. 38), pratica edilizia n. 2624, nella quale nei grafici di progetto venivano rappresentate delle finestre alte nella parte retrostante il locale (All. n. 39), presenti anche sulla vecchia planimetria catastale del 1970 (All. n. 27).



Successiva variante n. 49 del 2004 (All. n. 40), pratica edilizia n. 2624, con grafico di progetto in allegato n. 41, e comunicazione di inizio lavori del 14/07/2004 (All. n. 42), ove erano sempre presenti delle finestrate alte nella parte retrostante il locale, ma che lo stesso U.T.C. di Artena con lettera prot. 19752 del 17/10/2005 (All. n. 43), diffidava di effettuare l'apertura, sia di quelle nuove richieste, che di quelle vecchie che a seguito di sopralluogo erano state trovate non più esistenti. Infine è presente agli atti dell'U.T.C. del Comune di Artena l'Agibilità del locale rilasciata il 01/12/2005 al protocollo 23036 (All. n. 44).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal riscontro effettuato con quanto autorizzato, risultante dai grafici di progetto, e la situazione rilevata sui luoghi, si sono rilevate le seguenti difformità per cui si può relazionare quanto segue:
Per L'immobile 3 - locale commerciale - la planimetria rappresentante lo stato dei luoghi allegata alla Concessione Edilizia per il frazionamento del locale, risulta conforme allo stato attuale, all'infuori delle finestre alte riportate nella parte retrostante il locale, non presenti sui luoghi, ed era anche già a conoscenza l'U.T.C. il quale rilasciava successivamente l'agibilità al locale, comunque si può relazionare che l'apertura su strada del locale è sufficiente a garantire il ricambio del rapporto aero-illuminante richiesto per legge dal D.M. 75, di tutto il locale commerciale, per cui la mancanza delle finestre retrostanti non influisce negativamente sull'agibilità del locale.

Per cui si ritiene commerciabile l'unità immobiliare oggetto d'Esecuzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Trattasi di unità immobiliare autonoma, ma facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, misto residenziale, avente unità commerciali al piano terra e residenziale ai piani superiori, con accesso autonomo da via Cardinale Scipione Borghese n. 44, ha tutte le caratteristiche di un unità condominiale con l'altre unità immobiliari che costituiscono l'edificio, comunque non sono state reperiti regolamenti o tabelle condominiali che dettassero direttive in tal senso.



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 4, piano 1-2
Al N.C.E.U. MU p.lla 549 sub 501; Sito in Artena (Rm) in un fabbricato composto da piano terra, piano primo e un locale tecnico al piano secondo, e precisamente in via Cardinale Scipione Borghese n. 4 - 6. Tale edificio è diviso in una prima unità immobiliare destinata ad abitazione, con accesso al civico n. 4, posta al piano primo con un locale tecnico al piano secondo, ed una seconda unità immobiliare con destinazione commerciale, al piano terra con accesso al civico 6, ambedue le unità immobiliari hanno ingresso diretto e autonomo dalla sottostante via Cardinale Scipione Borghese. La prima unità, è collegata con la via, tramite una scalinata interna al lotto in esecuzione, che inerpicandosi dà l'accesso al cortile di pertinenza dell'abitazione sito a livello superiore del piano stradale. Entrando nell'abitazione, si accede ad un ingresso alla cui sinistra troviamo un bagno, e sulla destra un vano pranzo adiacente alla cucina, oltre ad un piccolo ripostiglio sottoscala ed a una scala a chiocciola in ferro, autoportante, dalla quale si può accedere al locale tecnico sito al piano superiore; invece davanti all'ingresso è posta una breve scala di 7 gradini che permette l'accesso alla restante parte dell'abitazione di livello superiore, e precisamente ad un corridoio che fa da disimpegno a tre vani letto un bagno ed un ampio vano soggiorno, sempre a quel livello sul lato strada è stato realizzato un balcone. L'abitazione ha una corte pertinenziale esterna ove è situata una scala in ferro composta da due rampe che permette di accedere al terrazzo di copertura ed al vano tecnico sito al secondo piano, il tutto inserito a ridosso del centro storico di Artena e precisamente sottostante la vecchia chiesa Madonna del Rosario (foto n. 1-2-3), ma con comodo accesso dalla parte nuova di Artena tramite via Cardinale Scipione Borghese (foto n. 1-2-3-11). La seconda unità, situata al piano terra dell'edificio sottostante quella prima descritta, è un locale dove si svolgeva l'attività commerciale a bar, ad oggi chiuso, esso si trova separato dalla via da una piccola area antistante l'accesso, che fungeva da disimpegno ed era destinata a ristorazione esterna, in realtà è un area residuale della sede stradale, attualmente in uso al locale, ma non facente parte della particella in proprietà, dove sopra era stata realizzata una tettoia amovibile in struttura leggera dal gestore del bar. Entrando nel locale commerciale, si accede direttamente nel vano principale nel quale quasi centralmente si trova un consistente pilastro, sulla sua destra si sviluppano due zone che fanno da disimpegno ad un deposito un retro bottega dal quale si accede anche ad una piccola grotta, ed un bagno, invece a sinistra in fondo si trova una porta che permette di accedere ad una zona di intercapedine con il muro di sostegno retrostante, in uso retro locale ove è stato realizzato un piccolo bagno di servizio (foto n. 1-2-3-4). La prima unità, composta dall'appartamento al piano primo e secondo, con corte pertinenziale annessa, situato in Artena, via Cardinale Scipione Borghese n. 4, risulta essere di proprietà del Signor **** Omissis ****. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a: - M.U. p.lla 549 sub 501, l'appartamento, piano primo, categoria A/2 classe 3 vani 7,5 rendita € 484,18 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5). La corte pertinenziale risulta riportata al N.C.T. a: - foglio 500 (M.U.) p.lla 3, seminativo arborato di classe 3 metri quadrati 762, R.D. € 2,16 R.A. € 2,95 (estratto All. n. 3; visura All. n. 6). - foglio 500 (M.U.) p.lla 4, seminativo di classe 4 metri quadrati 610, R.D. € 1,10 R.A. € 1,42 (estratto All. n. 3; visura All. n. 7). La seconda unità, composta dal locale <commerciale al piano terra, situato in Artena, via Cardinale Scipione Borghese n. 6, risulta essere di proprietà dei Signori **** Omissis ****. Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. al: - M.U. p.lla 549 sub 5, negozio, piano terra, categoria C/1 classe 1 mq. 73 rendita € 1.172,51 (estratto All. n. 3; visura All. n. 8; planimetria All. n. 9). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 549, Sub. 501, Categoria A2



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

Valore di stima del bene: € 163.676,00

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commerciale tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);
- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);
- c) dell'andamento di mercato per beni simili, che riscontrati presso le Agenzie Immobiliari della zona, mostra un discreto interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione del fabbricato.

Nella stima degli immobili eseguiti, considerando tutte le caratteristiche delle due unità immobiliari sopra illustrate, si terrà conto delle caratteristiche dell'edificio, del pessimo grado di manutenzione, deprezzando le stesse per tutti i lavori di manutenzione straordinaria di cui hanno urgente bisogno, ed infine della buona ubicazione dell'immobile sito nei pressi del centro di Artena, ma adiacente alla zona nuova di Artena, sorta dopoguerra ai piedi della vecchia città in via Cardinale Scipione Borghese (estratto All. n. 3; visura All. n. 4-6-7-8; planimetria All. n. 5-9).

Ciò premesso, la stima è eseguita adottando il seguente metodo :

METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare.

I prezzi unitari scaturiscono dalla media di quelli ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati.

La stima è eseguita calcolando la superficie commerciale ragguagliata per l'unità in oggetto.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 4, piano 1-2	192,56 mq	850,00 €/mq	€ 163.676,00	100,00%	€ 163.676,00
Valore di stima:					€ 163.676,00

Valore di stima: € 163.676,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	3500,00	€



Valore finale di stima: € 160.176,00

Per L'immobile 1 - - M.U. p.lla 549 sub 501, abitazione - per rendere commerciabile l'immobile dopo l'assegnazione è necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi demolendo l'ampliamento del vano cucina, che si stima per una spesa di circa: € 3.500,00 mentre per le opere di ristrutturazione straordinaria, urgenti, del solaio e degli intonaci esterni, ed altro, sono stati già considerati deprezzando i parametri €/mq. dell'immobile.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 6, piano TERRA
al N.C.E.U. in Artena M.U. p.lla 549 sub 5; Unità parte dell'edificio già descritta in precedenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 549, Sub. 5, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)
Valore di stima del bene: € 26.219,55

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commerciale tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);
- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);
- c) dell'andamento di mercato per beni simili, che riscontrati presso le Agenzie Immobiliari della zona, mostra un discreto interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione del fabbricato.

Nella stima degli immobili eseguiti, considerando tutte le caratteristiche delle due unità immobiliari sopra illustrate, si terrà conto delle caratteristiche dell'edificio, del pessimo grado di manutenzione, deprezzando le stesse per tutti i lavori di manutenzione straordinaria di cui hanno urgente bisogno, ed infine della buona ubicazione dell'immobile sito nei pressi del centro di Artena, ma adiacente alla zona nuova di Artena, sorta dopoguerra ai piedi della vecchia città in via Cardinale Scipione Borghese (estratto All. n. 3; visura All. n. 4-6-7-8; planimetria All. n. 5-9).

Ciò premesso, la stima è eseguita adottando il seguente metodo :

METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare.

I prezzi unitari scaturiscono dalla media di quelli ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati.

La stima è eseguita calcolando la superficie commerciale ragguagliata per l'unità in oggetto.

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

Bene N° 2 - Locale commerciale Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 6, piano TERRA	90,76 mq	1.300,00 €/mq	€ 117.988,00	22,22%	€ 26.219,55
Valore di stima:					€ 26.219,55

Valore di stima: € 26.219,55

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	1555,55	€

Valore finale di stima: € 24.664,00

Per L'immobile 2 - - M.U. p.lla 549 sub 5, locale commerciale - per rendere commerciabile l'immobile dopo l'assegnazione è necessario procedere al ripristino del locale nelle condizione in cui è stato trovato durante il primo accesso, prima che venisse deturpato degli impianti e demolita la controsoffittatura.

COMPUTO dei danni al locale - M.U. p.lla 549 sub 5

n.	DESCRIZIONE	MC.	PREZZO	TOTALE
1	Fornitura e posa in opera del materiale per il ripristino della porzione di controsoffitto parzialmente smontato in cartongesso del vano principale adito a bar compreso ogni onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.			
	A corpo	A corpo	350,00	
2	Montaggio della porta di accesso in alluminio e vetro che è stata smontata ed appoggiata all'interno compreso ogni onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.			
	A corpo	A corpo	250,00	
3	Ripristino dell'impianto elettrico che è stato smontato totalmente e portato via il materiale ad esclusione delle tubazioni e delle scatole elettriche murate.			
	Fornitura e posa in opera del materiale elettrico per il ripristino dell'impianto all'interno del locale commerciale compreso cavi, portafrutti, placche, ripristino scarico a terra e quadro elettrico comprensivo di magneto termico differenziale per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte			
	A corpo	A corpo	4.000,00	
4	Fornitura e posa in opera di numero 5 porte interne in legno tamburato aventi le stesse caratteristiche dell'esistenti che sono state smontate e portate via compreso ogni onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte			
	A corpo	Numero 5	A corpo	1.250,00
5	Fornitura e posa in opera del serbatoio idrico della capacità di litri 1000 e autoclave delle stesse caratteristiche dell'esistente per la distribuzione dell'acqua all'intero del locale commerciale			

compreso ogni onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.

A corpo A corpo 1000,00

6 Impianto di immissione ed estrazione d'aria che è stato rimosso come anche riferito dal proprietario era stato montato a cura e proprie spese dall'affittuario pertanto non viene calcolato zero

7 Faretti nella controsoffittatura del locale che sono stati rimossi e portati via essendo stati forniti e posti in opera dall'affittuario come riferito dal proprietario e pertanto non vengono calcolati zero

8 Ripristino della controvetta interna alla porta di ingresso che è stata rimossa e appoggiata all'interno del locale, compreso ogni onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.

A corpo A corpo 150,00

9 Gli arredi del bar che sono stati smontati e portati via dall'affittuario erano di sua proprietà come riferito dal proprietario e pertanto non vengono calcolati nel presente computo. A

corpo zero

10

Sommano

€. 7.000,00

Tale somma verrà detratta in percentuale per la proprietà di 2/9 dell'Esecutato quindi per un valore pari ad € 1555,55

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 44, piano TERRA

Al N.C.E.U. MU p.lla 9 sub 513 graffata con p.lla 596 sub 513; Trattasi di unità immobiliari a destinazione commerciale distaccata dall'edificio già relazionato, ma sita sempre in via Cardinale Scipione Borghese, al civico 44, posta circa ml. 100 più ad est, e al piano terra di una palazzina di maggior consistenza. Essa è separata dalla via C.S.B. da un piccolo

spazio esclusivo antistante l'unico accesso del locale, composto da unico vano, ove nella zona retrostante sulla destra entrando troviamo un bagno (foto n. 34-35). Tale negozio situato in Artena, via Cardinale Scipione Borghese n. 44, risulta essere di proprietà dei Signori **** Omissis ****. Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere riportato al N.C.E.U. alla M.U. p.lla 9 sub 513, graffata con p.lla 596 sub 513, locale commerciale, piano terra, categoria C/1 classe 1 mq. 35 rendita € 562,16 (estratto All. n. 3; visura All. n. 10; planimetria All. n. 11).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 9, Sub. 513, Categoria C1, Graffato P.LLA 596 SUB 513

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

Valore di stima del bene: € 67.605,00

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);

- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);

- c) dell'andamento di mercato per beni simili, che riscontrati presso le Agenzie Immobiliari della zona, mostra un discreto interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione del fabbricato.

Nella stima degli immobili eseguiti, considerando tutte le caratteristiche delle unità

immobiliare sopra illustrate, si terrà conto delle caratteristiche dell'edificio, del buon grado di manutenzione, ed infine della buona ubicazione dell'immobile sito nei pressi del centro di Artena, ma adiacente alla zona nuova di Artena, sorta dopoguerra ai piedi della vecchia città in via Cardinale Scipione Borghese (estratto All. n. 3; visura All. n. 10; planimetria All. n. 11).

Ciò premesso, la stima è eseguita adottando il seguente metodo :

METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare.

I prezzi unitari scaturiscono dalla media di quelli ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati.

La stima è eseguita calcolando la superficie commerciale ragguagliata per l'unità in oggetto.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 44, piano TERRA	45,07 mq	1.500,00 €/mq	€ 67.605,00	100,00%	€ 67.605,00
				Valore di stima:	€ 67.605,00

Valore di stima: € 67.605,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	7760,50	€

Valore finale di stima: € 59.844,50

Per L'immobile 3 - locale commerciale - per rendere commerciabile l'immobile dopo l'assegnazione è necessario procedere alla presentazione al Comune di Artena (Rm) di una CILA in cui venga rappresentato l'immobile nello stato attuale senza le finestre, non necessarie per garantire i ricambi d'aria come da DM 1975 in quanto è sufficiente l'apertura a vetrina lato strada, il tutto si stima per una spesa di circa € 1.000,00; Oltre a tale spesa l'immobile in oggetto è soggetto ad un deprezzamento perchè risulta locato con contratto della durata di anni 6, opponibile alla procedure, che a partire da un 20% per i sei anni di affitto, verrà deprezzato di una percentuale di circa il 10% per i mesi restanti di locazione sino al 14/02/2023, per cui dal valore di stima pari ad € 67.605,00 verra' detratta una somma pari a:

€ 67.605,50 x 10% = € 6.760,50



che sommata agli € 1.000,00 per la Cila portano ad una detrazione pari ad € 7.760,50



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.

Velletri, li 02/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mammucari Ivan

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 10/06/2019)
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 10/06/2019)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 18/10/2018)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURA MU P.LLA 549 SUB 501 (Aggiornamento al 28/05/2019)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - PLANIMETRIA MU P.LLA 549 SUB 501 (Aggiornamento al 18/10/2018)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VISURA NCT FG. 500 P.LLA 3 (Aggiornamento al 28/05/2019)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - VISURA NCT FG. 500 P.LLA 4 (Aggiornamento al 28/05/2019)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURA MU P.LLA 549 SUB 5 (Aggiornamento al 28/05/2019)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - PLANIMETRIA MU P.LLA 549 SUB 5 (Aggiornamento al 18/10/2018)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - VISURA MU P.LLE 9 SUB 513 E P.LLA 596 SUB 513 (Aggiornamento al 28/05/2019)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - PLANIMETRIA MU P.LLE 9 SUB 513 E P.LLA 596 SUB 513 (Aggiornamento al 18/10/2018)
- ✓ N° 12 Altri allegati - DECRETO TRASFERIMENTO REP. 2024 DEL DEL 03/10/2001 (Aggiornamento al 04/06/2019)
- ✓ N° 13 Altri allegati - NOTA DICHIARAZIONE NULLITA' ATTI REP. 16275 DEL 20/12/2001 (Aggiornamento al 27/05/2019)
- ✓ N° 14 Estratti di mappa - ESTRATTO D'IMPIANTO DEL N.C.T. (Aggiornamento al 23/04/2019)



- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - vecchia PLANIMETRIA LOCALE MU p.lla 549 sub 5 (Aggiornamento al 04/06/2019)
- ✓ N° 16 Altri allegati - PLANIMETRIA ILLUSTRATIVA CORTE ABITAZIONE (Aggiornamento al 04/06/2019)
- ✓ N° 17 Altri allegati - PLANIMETRIA DI RILIEVO ABITAZIONE MU P.LLA 549 SUB 501 (Aggiornamento al 04/06/2019)
- ✓ N° 18 Altri allegati - PLANIMETRIA DI RILIEVO LOCALE MU P.LLA 549 SUB 5 (Aggiornamento al 04/06/2019)
- ✓ N° 19 Altri allegati - PLANIMETRIA DI RILIEVO LOCALE MU. P.LLE 9 - 596 (Aggiornamento al 04/06/2019)
- ✓ N° 20 Atto di provenienza - COPIA ATTO DI PROVENIENZA ABITAZIONE E CORTE (Aggiornamento al 04/06/2019)
- ✓ N° 21 Atto di provenienza - CERTIFICATO DI AVVENUTA SUCCESSIONE MU P.LLA 549 SUB 5 (Aggiornamento al 24/06/2019)
- ✓ N° 22 Atto di provenienza - NOTA DECRETO TRASFERIMENTO REP. 30 DEL 14/01/2002 LOC. MU P.LLA 9 (Aggiornamento al 05/06/2019)
- ✓ N° 22 Atto di provenienza - NOTA RETTIFICA DECRETO DI TRASFERIMENTO REP. 30 DEL 31/01/2002 MU P.LLA 9 (Aggiornamento al 05/06/2019)
- ✓ N° 23 Atto di provenienza - COPIA ATTO PROVENIENZA LOCALE MU P.LLE 9 - 596 (Aggiornamento al 04/06/2019)
- ✓ N° 24 Altri allegati - VISURA IPOTECARIA ATTUALE (Aggiornamento al 28/05/2019)
- ✓ N° 25 Altri allegati - VISURA IPOTECARIA ATTUALE (Aggiornamento al 28/05/2019)
- ✓ N° 26 Altri allegati - COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE (Aggiornamento al 30/05/2019)
- ✓ N° 27 Altri allegati - VECCHIA PLANIMETRIA LOCALE MU P.LLE 9 (Aggiornamento al 12/06/2019)
- ✓ N° 28 Altri allegati - RICHIESTA DIA DEL 14/05/2003 ABITAZIONE P.LLA 549 SUB 501 (Aggiornamento al 10/07/2019)
- ✓ N° 29 Tavola del progetto - PROGETTO DIA DEL 14/05/2003 ABITAZIONE P.LLA 549 SUB 501 (Aggiornamento al 10/07/2019)
- ✓ N° 30 Altri allegati - NULLA OSTA GENIO CIVILE DIA DEL 14/05/2003 ABITAZIONE P.LLA 549 SUB 501 (Aggiornamento al 10/07/2019)
- ✓ N° 31 Altri allegati - RELAZIONE TECNICA DIA DEL 14/05/2003 ABITAZIONE P.LLA 549 SUB 501 (Aggiornamento al 10/07/2019)
- ✓ N° 32 Altri allegati - RELAZIONE VIGILI DEL FUOCO DEL 13/06/2005, ABITAZIONE P.LLA 549 SUB 501 (Aggiornamento al 10/07/2019)
- ✓ N° 33 Altri allegati - AUTORIZZAZIONE SANITARIA BAR P.LLA 549 SUB 5 (Aggiornamento al 10/07/2019)

- ✓ N° 34 Altri allegati - DIA DEL 23/09/2002 BAR P.LLA 549 SUB 5 (Aggiornamento al 10/07/2019)
- ✓ N° 35 Altri allegati - RELAZIONE TECNICA DIA DEL 23/09/2002 (Aggiornamento al 10/07/2019)
- ✓ N° 36 Altri allegati - CILA DEL 29/04/2016 BAR P.LLA 549 SUB 5 (Aggiornamento al 10/07/2019)
- ✓ N° 37 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO CILA DEL 29/04/2016 BAR P.LLA 549 SUB 5 (Aggiornamento al 10/07/2019)
- ✓ N° 37 Altri allegati - RICHIESTA DOCUMENTAZIONE CILA DEL 29/04/2019 BAR P.LLA 549 SUB 5 (Aggiornamento al 10/07/2019)
- ✓ N° 37 Altri allegati - ITEGRAZIONE CILA DEL 29/04/2019 BAR P.LLA 549 SUB 5 (Aggiornamento al 10/07/2019)
- ✓ N° 38 Altri allegati - COPIA CONCESSIONE EDILIZIA N. 40/03 LOCALE P.LLE 9 - 596 (Aggiornamento al 10/07/2019)
- ✓ N° 39 Altri allegati - PROGETTO CONCESSIONE N. 40/03 LOCALE P.LLE 9 - 596 (Aggiornamento al 10/07/2019)
- ✓ N° 40 Altri allegati - VARIANTE N. 49/04 LOCALE P.LLE 9 - 596 (Aggiornamento al 10/07/2019)
- ✓ N° 41 Altri allegati - PROGETTO VARIANTE N. 49/04 LOCALE P.LLE 9 - 596 (Aggiornamento al 10/07/2019)
- ✓ N° 42 Altri allegati - COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI LOCALE P.LLE 9 - 596 (Aggiornamento al 10/07/2019)
- ✓ N° 43 Altri allegati - DIFFIDA APERTURE FINESTRE LOCALE P.LLE 9 - 596 (Aggiornamento al 10/07/2019)
- ✓ N° 44 Altri allegati - CERTIFICATO DI AGIBILITA' LOCALE P.LLE 9 - 596 (Aggiornamento al 10/07/2019)
- ✓ N° 45 Altri allegati - STRALCIO TAVOLA B DEL PTPR (Aggiornamento al 10/07/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 4, piano 1-2
Al N.C.E.U. MU p.lla 549 sub 501; Sito in Artena (Rm) in un fabbricato composto da piano terra, piano primo e un locale tecnico al piano secondo, e precisamente in via Cardinale Scipione Borghese n. 4 - 6. Tale edificio è diviso in una prima unità immobiliare destinata ad abitazione, con accesso al civico n. 4, posta al piano primo con un locale tecnico al piano secondo, ed una seconda unità immobiliare con destinazione commerciale, al piano terra con accesso al civico 6, ambedue le unità immobiliari hanno ingresso diretto e autonomo dalla sottostante via Cardinale Scipione Borghese. La prima unità, è collegata con la via, tramite una scalinata interna al lotto in esecuzione, che inerpicandosi dà l'accesso al cortile di pertinenza dell'abitazione sito a livello superiore del piano stradale. Entrando nell'abitazione, si accede ad un ingresso alla cui sinistra troviamo un bagno, e sulla destra un vano pranzo adiacente alla cucina, oltre ad un piccolo ripostiglio sottoscala ed a una scala a chiocciola in ferro, autoportante, dalla quale si può accedere al locale tecnico sito al piano superiore; invece davanti all'ingresso è posta una breve scala di 7 gradini che permette l'accesso alla restante parte dell'abitazione di livello superiore, e precisamente ad un corridoio che fa da disimpegno a tre vani letto un bagno ed un ampio vano soggiorno, sempre a quel livello sul lato strada è stato realizzato un balcone. L'abitazione ha una corte pertinenziale esterna ove è situata una scala in ferro composta da due rampe che permette di accedere al terrazzo di copertura ed al vano tecnico sito al secondo piano, il tutto inserito a ridosso del centro storico di Artena e precisamente sottostante la vecchia chiesa Madonna del Rosario (foto n. 1-2-3), ma con comodo accesso dalla parte nuova di Artena tramite via Cardinale Scipione Borghese (foto n. 1-2-3-11). La seconda unità, situata al piano terra dell'edificio sottostante quella prima descritta, è un locale dove si svolgeva l'attività commerciale a bar, ad oggi chiuso, esso si trova separato dalla via da una piccola area antistante l'accesso, che fungeva da disimpegno ed era destinata a ristorazione esterna, in realtà è un area residuale della sede stradale, attualmente in uso al locale, ma non facente parte della particella in proprietà, dove sopra era stata realizzata una tettoia amovibile in struttura leggera dal gestore del bar. Entrando nel locale commerciale, si accede direttamente nel vano principale nel quale quasi centralmente si trova un consistente pilastro, sulla sua destra si sviluppano due zone che fanno da disimpegno ad un deposito un retro bottega dal quale si accede anche ad una piccola grotta, ed un bagno, invece a sinistra in fondo si trova una porta che permette di accedere ad una zona di intercapedine con il muro di sostegno retrostante, in uso retro locale ove è stato realizzato un piccolo bagno di servizio (foto n. 1-2-3-4). La prima unità, composta dall'appartamento al piano primo e secondo, con corte pertinenziale annessa, situato in Artena, via Cardinale Scipione Borghese n. 4, risulta essere di proprietà del Signor **** Omissis ****. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a: - M.U. p.lla 549 sub 501, l'appartamento, piano primo, categoria A/2 classe 3 vani 7,5 rendita € 484,18 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5). La corte pertinenziale risulta riportata al N.C.T. a: - foglio 500 (M.U.) p.lla 3, seminativo arborato di classe 3 metri quadrati 762, R.D. € 2,16 R.A. € 2,95 (estratto All. n. 3; visura All. n. 6). - foglio 500 (M.U.) p.lla 4, seminativo di classe 4 metri quadrati 610, R.D. € 1,10 R.A. € 1,42 (estratto All. n. 3; visura All. n. 7). La seconda unità, composta dal locale commerciale al piano terra, situato in Artena, via Cardinale Scipione Borghese n. 6, risulta essere di proprietà dei Signori **** Omissis ****. Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. al: - M.U. p.lla 549 sub 5, negozio, piano terra, categoria C/1 classe 1 mq. 73 rendita € 1.172,51 (estratto All. n. 3; visura All. n. 8; planimetria All. n. 9).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 549, Sub. 501, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione risulta ricadente in zona Centro Storico con destinazione Urbanistica ZONA "A" CENTRO STORICO . Art. 14 — Zone A (Centro Storico) Tale zona riguarda le parti del territorio interessato da agglomerati insediativi, residenziali produttivi e di servizio, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte integrante degli agglomerati stessi. Tale zona è delimitata nelle planimetrie di P.R.G. anche ai fini della applicazione dell'art. 16, 4° comma della legge 22/ 10/ 1971 n.865 ed é soggetta a vincolo di conservazione e di risanamento conservativo. In assenza di un piano particolareggiato o di un piano di recupero, nella zona A non è consentito l'incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privato e sono ammessi solo gli interventi di cui agli artt. 27 (quarto o quinto comma) e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. All'atto della redazione del P.P. gli eventuali aumenti di volume saranno consentiti al solo fine di: garantire un risanamento igienico sanitario strutturale. Tale zona risulta sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art.lo 134 co. 1 lett. A e C del D.Lgs. n. 42/2004, al vincolo Centro Storico di cui all'art.lo 136 co. 1 lett. C e D, ed al vincolo archeologico, di cui all'art.lo 134 co. 1 lett. b e art.lo 142 co. 1 lett. m, come si evince dalla tavola B del P.T.P.R. (All. n. 45).

Prezzo base d'asta: € 160.176,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 6, piano TERRA
al N.C.E.U. in Artena M.U. p.lla 549 sub 5; Unità parte dell'edificio già descritta in precedenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 549, Sub. 5, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Prezzo base d'asta: € 24.664,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 44, piano TERRA
Al N.C.E.U. MU p.lla 9 sub 513 graffata con p.lla 596 sub 513; Trattasi di unità immobiliari a destinazione commerciale distaccata dall'edificio già relazionato, ma sita sempre in via Cardinale Scipione Borghese, al civico 44, posta circa ml. 100 più ad est, e al piano terra di una palazzina di maggior consistenza. Essa è separata dalla via C.S.B. da un piccolo spazio esclusivo antistante l'unico accesso del locale, composto da unico vano, ove nella zona retrostante sulla destra entrando troviamo un bagno (foto n. 34-35). Tale negozio situato in Artena, via Cardinale Scipione Borghese n. 44, risulta essere di proprietà dei Signori **** Omissis ****. Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere riportato al N.C.E.U. alla M.U. p.lla 9 sub 513, graffata con p.lla 596 sub 513, locale commerciale, piano terra, categoria C/1 classe 1 mq. 35 rendita € 562,16 (estratto All. n. 3; visura All. n. 10; planimetria All. n. 11). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 9, Sub. 513, Categoria C1, Graffato P.LLA 596 SUB 513
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione risulta ricadente in zona Centro Storico con destinazione Urbanistica ZONA "A" CENTRO STORICO . Art. 14 — Zone A (Centro Storico) Tale zona riguarda le parti del territorio interessato da



agglomerati insediativi, residenziali produttivi e di servizio, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte integrante degli agglomerati stessi. Tale zona è delimitata nelle planimetrie di P.R.G. anche ai fini della applicazione dell'art. 16, 4° comma della legge 22/10/1971 n.865 ed è soggetta a vincolo di conservazione e di risanamento conservativo. In assenza di un piano particolareggiato o di un piano di recupero, nella zona A non è consentito l'incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privato e sono ammessi solo gli interventi di cui agli artt. 27 (quarto o quinto comma) e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. All'atto della redazione del P.P. gli eventuali aumenti di volume saranno consentiti al solo fine di: garantire un risanamento igienico sanitario strutturale. Tale zona risulta sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art.lo 134 co. 1 lett. A e C del D.Lgs. n. 42/2004, al vincolo Centro Storico di cui all'art.lo 136 co. 1 lett. C e D, ed al vincolo archeologico, di cui all'art.lo 134 co. 1 lett. b e art.lo 142 co. 1 lett. m, come si evince dalla tavola B del P.T.P.R. (All. n. 45).

Prezzo base d'asta: € 59.844,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 362/2018 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.176,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 4, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 549, Sub. 501, Categoria A2	Superficie	192,56 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile, è attualmente in pessimo stato, l'appartamento bisognoso di opere di ripristino di manutenzione straordinarie sia interne che in particolare esterne, per vetustà, oltre al consolidamento del solaio che sembra sia avvenuto solamente al vano soggiorno, mentre il sottostante locale commerciale, che prima appariva in discreto stato d'uso, dalla visione del successivo accesso, è stato trovato spogliato di tutti gli accessori, impianto elettrico mancante sia di frutti che dei fili, l'impianto di condizionamento è stato rimosso, sono stati rotti alcuni tratti di cartongesso sia al soffitto che nelle pareti, Esso attualmente risulta non occupato Libero e in possesso del Sig. **** Omissis ****, che attualmente ne detiene il possesso con le chiavi, in qualità di comproprietario dell'immobile.		
Descrizione:	<p>Al N.C.E.U. MU p.lla 549 sub 501; Sito in Artena (Rm) in un fabbricato composto da piano terra, piano primo e un locale tecnico al piano secondo, e precisamente in via Cardinale Scipione Borghese n. 4 - 6. Tale edificio è diviso in una prima unità immobiliare destinata ad abitazione, con accesso al civico n. 4, posta al piano primo con un locale tecnico al piano secondo, ed una seconda unità immobiliare con destinazione commerciale, al piano terra con accesso al civico 6, ambedue le unità immobiliari hanno ingresso diretto e autonomo dalla sottostante via Cardinale Scipione Borghese. La prima unità, è collegata con la via, tramite una scalinata interna al lotto in esecuzione, che inerpicandosi dà l'accesso al cortile di pertinenza dell'abitazione sito a livello superiore del piano stradale. Entrando nell'abitazione, si accede ad un ingresso alla cui sinistra troviamo un bagno, e sulla destra un vano pranzo adiacente alla cucina, oltre ad un piccolo ripostiglio sottoscala ed a una scala a chiocciola in ferro, autoportante, dalla quale si può accedere al locale tecnico sito al piano superiore; invece davanti all'ingresso è posta una breve scala di 7 gradini che permette l'accesso alla restante parte dell'abitazione di livello superiore, e precisamente ad un corridoio che fa da disimpegno a tre vani letto un bagno ed un ampio vano soggiorno, sempre a quel livello sul lato strada è stato realizzato un balcone. L'abitazione ha una corte pertinenziale esterna ove è situata una scala in ferro composta da due rampe che permette di accedere al terrazzo di copertura ed al vano tecnico sito al secondo piano, il tutto inserito a ridosso del centro storico di Artena e precisamente sottostante la vecchia chiesa Madonna del Rosario (foto n. 1-2-3), ma con comodo accesso dalla parte nuova di Artena tramite via Cardinale Scipione Borghese (foto n. 1-2-3-11). La seconda unità, situata al piano terra dell'edificio sottostante quella prima descritta, è un locale dove si svolgeva l'attività commerciale a bar, ad oggi chiuso, esso si trova separato dalla via da una piccola area antistante l'accesso, che fungeva da disimpegno ed era destinata a ristorazione esterna, in realtà è un area residuale della sede stradale, attualmente in uso al locale, ma non facente parte della particella in proprietà, dove sopra era stata realizzata una tettoia amovibile in struttura leggera dal gestore del bar. Entrando nel locale commerciale, si accede direttamente nel vano principale nel quale quasi centralmente si trova un consistente pilastro, sulla sua destra si sviluppano due zone che fanno da disimpegno ad un deposito un retro bottega dal quale si accede anche ad una piccola grotta, ed un bagno, invece a sinistra in fondo si trova una porta che permette di accedere ad una zona di intercapedine con il muro di sostegno retrostante, in uso retro locale ove è stato realizzato un piccolo bagno di servizio (foto n. 1-2-3-4). La prima unità, composta dall'appartamento al piano primo e secondo, con corte pertinenziale annessa, situato in Artena, via Cardinale Scipione Borghese n. 4, risulta essere di proprietà del Signor **** Omissis ****. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a: - M.U. p.lla 549 sub 501, l'appartamento, piano primo, categoria A/2 classe 3 vani 7,5 rendita € 484,18 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5). La corte pertinenziale risulta riportata al N.C.T. a: - foglio 500 (M.U.) p.lla 3, seminativo arborato di classe 3 metri quadrati 762, R.D. € 2,16 R.A. € 2,95 (estratto All. n. 3; visura All. n. 6). - foglio 500 (M.U.) p.lla 4, seminativo di classe 4 metri quadrati 610, R.D. € 1,10 R.A. € 1,42 (estratto All. n. 3; visura All. n. 7). La seconda unità, composta dal locale <commerciale al piano terra, situato in Artena, via Cardinale Scipione Borghese n. 6, risulta essere di proprietà dei Signori **** Omissis ****. Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. al: - M.U. p.lla 549 sub 5, negozio, piano terra, categoria C/1 classe 1 mq. 73 rendita € 1.172,51 (estratto All. n. 3; visura All. n. 8; planimetria All. n. 9).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.664,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 6, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 549, Sub. 5, Categoria C1	Superficie	90,76 mq
Descrizione:	al N.C.E.U. in Artena M.U. p.lla 549 sub 5; Unità parte dell'edificio già descritta in precedenza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.844,50

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Artena (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 44, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 9, Sub. 513, Categoria C1, Graffato P.LLA 596 SUB 513	Superficie	45,07 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile, appare discreto, Esso attualmente risulta ha disposizione dei Sig. **** Omissis ****. che gestisce il locale in qualità di affittuario tramite contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia in data il 29/12/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia il 15/02/2017, con durata dal 01/01/2017 al 31/12/2022 (copia All. n. 26).		
Descrizione:	Al N.C.E.U. MU p.lla 9 sub 513 graffata con p.lla 596 sub 513; Trattasi di unità immobiliari a destinazione commerciale distaccata dall'edificio già relazionato, ma sita sempre in via Cardinale Scipione Borghese, al civico 44, posta circa ml. 100 più ad est, e al piano terra di una palazzina di maggior consistenza. Essa è separata dalla via C.S.B. da un piccolo spazio esclusivo antistante l'unico accesso del locale, composto da unico vano, ove nella zona retrostante sulla destra entrando troviamo un bagno (foto n. 34-35). Tale negozio situato in Artena, via Cardinale Scipione Borghese n. 44, risulta essere di proprietà dei Signori **** Omissis ****. Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere riportato al N.C.E.U. alla M.U. p.lla 9 sub 513, graffata con p.lla 596 sub 513, locale commerciale, piano terra, categoria C/1 classe 1 mq. 35 rendita € 562,16 (estratto All. n. 3; visura All. n. 10; planimetria All. n. 11).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 4, PIANO 1-2



Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VELLETRI il 25/10/2016
Reg. gen. 4981 - Reg. part. 741
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 244.446,39
Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
Data: 23/07/2016
N° repertorio: 1761
- **IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA** derivante da ATTO DI EQUITALIA
Iscritto a VELLETRI il 12/12/2016
Reg. gen. 5778 - Reg. part. 918
Importo: € 186.007,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.003,78
Rogante: ATTO DI EQUITALIA
Data: 09/12/2016
N° repertorio: 8692
N° raccolta: 9716



BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE 6, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VELLETRI il 25/10/2016
Reg. gen. 4981 - Reg. part. 741
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 244.446,39
Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
Data: 23/07/2016
N° repertorio: 1761



Iscrizioni



- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VELLETRI il 25/10/2016
Reg. gen. 4981 - Reg. part. 741
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Capitale: € 244.446,39
Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
Data: 23/07/2016
N° repertorio: 1761
- **IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA** derivante da ATTO DI EQUITALIA
Iscritto a VELLETRI il 12/12/2016
Reg. gen. 5778 - Reg. part. 918
Importo: € 186.007,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Capitale: € 93.003,78
Rogante: ATTO DI EQUITALIA
Data: 09/12/2016
N° repertorio: 8692
N° raccolta: 9716



TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mammucari Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2019 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese, 42, piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via San Giacomo, 60, interno 20, piano Secondo	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano S2	8
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano S1	8
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano Terra	9
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano Terra	9
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità.....	10
Confini	10
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 2	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità.....	20
Confini	20
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali.....	22



Precisazioni.....	23
Patti	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 3	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità.....	29
Confini	29
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali.....	31
Precisazioni.....	32
Patti	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli	35
Normativa urbanistica	35
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Lotto 4	37
Completezza documentazione ex art. 567.....	37
Titolarità.....	37
Confini	38
Consistenza	38
Cronistoria Dati Catastali	39
Dati Catastali.....	39



Precisazioni.....	40
Patti	40
Stato conservativo.....	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti	41
Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli	42
Normativa urbanistica	43
Regolarità edilizia.....	43
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Lotto 5	44
Completezza documentazione ex art. 567	44
Titolarità.....	45
Confini	45
Consistenza	45
Cronistoria Dati Catastali	46
Dati Catastali.....	46
Precisazioni.....	47
Patti	48
Stato conservativo.....	48
Parti Comuni.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti	48
Stato di occupazione	49
Provenienze Ventennali.....	50
Formalità pregiudizievoli	51
Normativa urbanistica	51
Regolarità edilizia.....	52
Vincoli od oneri condominiali.....	53
Lotto 6	53
Completezza documentazione ex art. 567	53
Titolarità.....	53
Confini	54
Consistenza	54
Cronistoria Dati Catastali	54
Dati Catastali.....	55



Precisazioni.....	56
Patti	57
Stato conservativo.....	57
Parti Comuni.....	57
Servitù, censo, livello, usi civici.....	57
Caratteristiche costruttive prevalenti	57
Stato di occupazione	58
Provenienze Ventennali.....	59
Formalità pregiudizievoli	59
Normativa urbanistica	60
Regolarità edilizia.....	60
Vincoli od oneri condominiali.....	61
Stima / Formazione lotti.....	62
Lotto 1	62
Lotto 2	63
Lotto 3	65
Lotto 4	66
Lotto 5	67
Lotto 6	68
Riepilogo bando d'asta	72
Lotto 1	72
Lotto 2	72
Lotto 3	73
Lotto 4	73
Lotto 5	74
Lotto 6	74
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2019 del R.G.E.	75
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 67.676,50	75
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 83.914,00	75
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 33.750,00	76
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 2.280,00	76
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 10.760,00	77
Lotto 6	77
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	79
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese, 42, piano Terra	79
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via San Giacomo, 60, interno 20, piano Secondo	79
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano S2	80



Bene N° 4 - Cantina ubicata a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano S180
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano Terra81
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano Terra82



INCARICO

In data 15/06/2019, il sottoscritto Geom. Mammucari Ivan, con studio in Via Virginia Vezzi, 19 - 00049 - Velletri (RM), email mammucari.ivan@alice.it; mammucaridifabio@alice.it, PEC ivan.mammucari@geopec.it, Tel. 06 9632696, Fax 06 9632696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/06/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese, 42, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via San Giacomo, 60, interno 20, piano Secondo
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano S2
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano S1
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano Terra
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE, 42, PIANO TERRA

Ubicata nel Comune di Artena (Rm) in via Cardinale Scipione Borghese, al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, composto da tre piani, con il piano terra destinato a locali commerciali, piano primo e secondo invece a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un locale commerciale con bagno, ubicato al piano terra di via Cardinale Scipione Borghese n. 42, e distinto al N.C.E.U. alla M.U. p.lla 9 sub 517.

L'unità immobiliare in oggetto con una piccola corte pertinenziale antistante l'unico ingresso al locale su via C.S.B., risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****.

Il locale oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. alla M.U. p.lla 9 sub 517, graffata con p.lla 596 sub 517, piano primo, categoria C/1 classe 1 mq. 44,0 rendita € 706,72 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SAN GIACOMO, 60, INTERNO 20, PIANO SECONDO

Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in via San Giacomo, al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza, composto da tre piani fuori terra e piano interrato, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un appartamento sito al piano secondo composto da pranzo/soggiorno con A.C., letto, bagno e due balconi, ubicato al piano secondo di via San Giacomo n. 60, interno 20 e distinto al N.C.E.U. al foglio 29 p.lla 585 sub 21.

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****.

L'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a:

- foglio 29 p.lla 585 sub 21, piano secondo, categoria A/3 classe 2 vani 3,0 rendita € 333,11 (estratto All. n. 6; visura All. n. 7; planimetria All. n. 8).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - PIAZZA DEL MERCATO, 16/A, PIANO S2

Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al secondo piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra e due piani interrati, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un posto auto coperto sito al secondo piano sottostrada, con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 33.

Esso risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****.

Il posto auto coperto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a:

- foglio 39 p.lla 616 sub 33, piano secondo sottostrada, categoria C/6 classe 1 mq. 55,0 rendita € 261,33 (estratto All. n. 9; visura All. n. 10; planimetria All. n. 11).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A NETTUNO (RM) - PIAZZA DEL MERCATO, 16/A, PIANO S1

Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al primo piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra, e due piani interrati, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è una cantina sita al secondo piano sottostrada, con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 22.

Essa risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****.

La piccola cantina oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a:

- foglio 39 p.lla 616 sub 22, piano primo sottostrada, categoria C/2 classe 4 mq. 3,0 rendita € 14,25 (estratto All. n. 9; visura All. n. 12; planimetria All. n. 13).

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A NETTUNO (RM) - PIAZZA DEL MERCATO, 16/A, PIANO TERRA

UNITA', Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al piano terra-ammezzato di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra, e due piani interrati, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un locale con bagno, con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 4.

Esso risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****.

Il locale deposito oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a:

- foglio 29 p.lla 616 sub 4, piano terra-ammezzato, categoria C/2 classe 8 mq. 11,0 rendita € 97,61 (estratto All. n. 9; visura All. n. 14; planimetria All. n. 15).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A NETTUNO (RM) - PIAZZA DEL MERCATO, 16/A, PIANO TERRA

UNITA', Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al piano terra-ammezzato di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra, e due piani interrati, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un locale in uso uffici, composto da due uffici con sala attesa, con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 513.

Esso risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****.

Il locale oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a:

- foglio 29 p.lla 616 sub 513, piano terra-ammezzato, categoria C/2 classe 6 mq. 35,0 rendita € 227,76 (estratto All. n. 9; visura All. n. 16; planimetria All. n. 17).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese, 42, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla relazione di controllo per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Corrado Corrado, nonché dalla visione della documentazione in atti, si evince come fa notare lo stesso incaricato, che risulta notificato nei termini il Verbale di Pignoramento, che è stata depositata nei termini la nota d'iscrizione a ruolo, come risulta depositata nei termini l'istanza di vendita ed inoltre si evince che, risulta continuità storica nelle trascrizioni per l'intero ventennio. L' Avv. Corrado Corrado incaricato della relazione di controllo fa notare che la notifica dell'atto di precetto al legale rappresentante della Società non è andata a buon fine, risultando il destinatario sconosciuto all'indirizzo.

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)

La prima unità, composta dal locale commerciale al piano terra, M.U. p.lla 9 sub 517 graffata con p.lla 596 sub 517, con piccola area pertinenziale, situato in Artena, via Cardinale Scipione Borghese n. 42, risulta di proprietà della società **** Omissis ****, in quanto lo ha acquistato con atto di compravendita Notaio Claudio Maciariello, del 11/02/2014, repertorio 64932 racc. 26194, trascritto a Velletri il 13/02/2014 ai nn. 586 r.p. e 725 r.g., per l'intero diritto di proprietà (copia Atto notarile All. n. 24).

CONFINI

Locale Commerciale ubicato nel Comune di Artena (Rm) in via Cardinale Scipione Borghese n. 42, con la relativa area di pertinenza, distinto al N.C.E.U. alla M.U. p.lla 9 sub 517 graffato con p.lla 596 sub 517, confina a nord con via Cardinale Scipione Borghese, a sud con corte condominiale p.lla 9, ad est con altro locale sub 513, ad ovest con area viabilità condominiale p.lla 9, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale	36,00 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	3,00 m	terra
bagno	2,50 mq	2,85 mq	0,80	2,28 mq	3,00 m	terra
area esterna	9,00 mq	9,00 mq	0,15	1,35 mq	1,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				44,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ubicata nel Comune di Artena (Rm) in via Cardinale Scipione Borghese n. 42, al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, composto da tre piani, l'unità di cui trattasi è un locale commerciale con bagno e piccola area esterna, distinto al N.C.E.U. alla M.U. p.lla 9 sub 517, graffata con p.lla 596 sub 517, piano primo, categoria C/1 classe 1 mq. 44,0 rendita € 706,72.

(estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5).

L'edificio che comprende l'unità in oggetto è situato adiacente all'antica zona urbana di Artena, sorta su un alto costone calcareo, situato alla metà di via C.S.B., esso presenta caratteristiche di non vecchia costruzione, come anche gli altri fabbricati nell'immediato intorno.

Esso è composto da:

Piano terra composto da un primo locale commerciale, con retrostante altro locale commerciale con bagno.

I vani descritti sono in buono stato allo stato finito e tinteggiati (vedi doc. fot. da n. 1 a n. 10), il bagno risulta completo e allacciato alla pubblica utenza Comunale.

- Nel dettaglio l'unità immobiliare, M.U. p.lla 9 sub 517, graffato con p.lla 596 sub 517, planimetria di rilievo all.to n. 18, è composta dalla seguente superficie utile, riportata anche nella planimetria di rilievo.

Piano terra

- Locale commerciale di mq. 36,00 (foto n. 7-8-9-10)

- Bagno di mq. 2,50 (foto n. 5-6)

- piccola corte di mq. 9,00 (foto n. 1-2-4)

Per calpestabili mq. 38,50 di superficie utile interna;

Per mq. 9,00 di corte esterna;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/1987 al 14/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 9, Sub. 501 Categoria C1 Cl.1, Cons. 44 Rendita € 706,72 Piano T Graffato p.lla 496 sub 501
Dal 14/01/2002 al 01/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 9, Sub. 501 Categoria C1 Cl.1, Cons. 44 Rendita € 706,72 Piano T Graffato p.lla 496 sub 501
Dal 01/07/2004 al 12/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 9, Sub. 514 Categoria C1 Cl.1, Cons. 21 Rendita € 337,30 Piano T Graffato p.lla 496 sub 514
Dal 12/07/2004 al 11/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 9, Sub. 514 Categoria C1 Cl.1, Cons. 21 Rendita € 33.730,00 Piano T Graffato p.lla 496 sub 514
Dal 11/02/2014 al 20/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 9, Sub. 517 Categoria C1 Cl.1, Cons. 44 Rendita € 706,72 Piano T Graffato p.lla 496 sub 517

Visure storiche dei beni al N.C.E.U. in allegato al Certificato Notarile redatto del Notaio Antonio Trotta.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	MU	9	517		C1	1	44	59 mq	706,72 €	T	p.lla 596 sub 517	

Corrispondenza catastale



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

Composta dal locale commerciale al piano terra, con piccola area pertinenziale antistante l'ingresso, situato in Artena (Rm), via Cardinale Scipione Borghese n. 42, riportato al N.C.E.U.
- M.U. p.lla 9 sub 517 graffata con p.lla 596 sub 517, piano terra, categoria C/1 classe 1 mq. 44,0 rendita € 706,72 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5).

La planimetria di rilievo raffigurante lo stato attuale, presenta corrispondenza nella consistenza con la planimetria presentata al N.C.E.U., con la differenza che nella planimetria catastale sono presenti delle finestre alte non presenti sui luoghi.

Non si procede ad una variazione catastale per togliere le finestre alte riportate in quanto ininfluente con la rendita catastale in atti.

Si ritiene commerciabile l'immobile nel suo stato attuale (planimetria catastale All. n. 5).

Inoltre i dati indicati in pignoramento per tutti i beni, corrispondono con i dati riportati al N.C.E.U. e sono idonei per l'identificazione degli immobili.

"Di voler sottoporre ad esecuzione immobiliare per espropriazione i seguenti beni immobili di proprietà della società **** Omissis **** e precisamente:

3) bene immobile sito nel Comune di Artena, via Cardinale Scipione Borghese nn. 30-32 e precisamente:

-locale Negozio al piano terra della consistenza catastale di mq. 44, con annessa area di pertinenza, confinante con via Cardinale Borghese, proprietà Mattozzi Aristodemo o aventi causa, locale civico 36, salvo altri, censito al catasto dei fabbricati nel Comune di Artena al foglio MU particella 9 sub 517 graffata con la particella n. 596 sub 517, via Cardinale Scipione Borghese nn. 30-32, piano T, categoria C1, classe 1, consistenza mq. 44, rendita catastale Euro 706,71;

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., come risulta tra l'altro dalla relazione per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Corrado Corrado, non risulta nulla da segnalare, oltre alla notifica dell'atto di precetto effettuata al legale rappresentante la società, che l'Avv. Redattore della relazione fa notare che non è andata a buon fine risultando il destinatario sconosciuto all'indirizzo, risulta congrua l'intestazione dei beni in oggetto, con problemi sulla provenienza dell'unità n. 6.

PATTI

Locale commerciale situato in Artena via Cardinale Scipione Borghese n. 42, riportato al N.C.E.U. - M.U. p.lla 9 sub 517 graffata con p.lla 596 sub 517, piano terra, attualmente risulta esserci un Ufficio **** Omissis ****, in virtù di contratto di affitto del 01/03/2020, la signora responsabile ne ha garantito

l'accesso in data 19/11/2020, il locale è attualmente in stato di discreta manutenzione.

STATO CONSERVATIVO

Locale commerciale situato in Artena via Cardinale Scipione Borghese n. 42, riportato al N.C.E.U. - M.U. p.lla 9 sub 517 graffata con p.lla 596 sub 517, piano terra, risulta essere in stato di discreta manutenzione.

PARTI COMUNI

Locale commerciale situato in Artena via Cardinale Scipione Borghese n. 42, essa fa parte di una palazzina di maggior consistenza di tre piani composta da tre abitazioni e tre locali commerciali, riportato al N.C.E.U. - M.U. p.lla 9 sub 517 graffata con p.lla 596 sub 517, non sono state reperite tabelle millesimali o regolamenti condominiali che costituissero il condominio, ma l'unità in oggetto anche se ha accesso autonomo e non sono state reperite tabelle millesimali e regolamenti di condominio, è soggetta alle leggi che regolano le proprietà in condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sulle unità immobiliari in oggetto e sul terreno su cui sono stati edificati gli edifici, ed inoltre non risultano soggette a censo livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Locale commerciale in Artena via Cardinale Scipione Borghese n. 42, facente parte di una palazzina di tre piani con tre abitazioni e tre locali commerciali, riportato al N.C.E.U. - M.U. p.lla 9 sub. 517 graffata con p.lla 596 sub. 517, L'intero edificio misto residenziale-commerciale ove è ubicata l'unità in oggetto, appare in condizioni buone, lo stato di manutenzione è discreto, sia per il locale commerciale in oggetto che in generale per tutte le unità dell'edificio.

Trattasi di un edificio, realizzato nell'anno 1970, come si evince dallo storico catastale in atti, e dalla planimetria catastale d'impianto datata 1970, con struttura portante in cemento armato.

L'unità in oggetto ha una piccola corte esclusiva esterna che la separa dalla prospiciente via Cardinale Scipione Borghese, ed ha le seguenti caratteristiche proprie dell'edificio di cui fa parte:

- Fondazioni, sicuramente realizzate in travature in c.l.s.;
- Esposizione, essa risulta esposto a nord su via Cardinale Scipione Borghese, confinante con altre unità ad Est, ed esposta a sud e ovest ma senza finestre o aperture.(Cft. Foto n. 1-2-3-4)
- Struttura verticale: pilastri e travi in cemento armato; (cft. Foto n. 1)
- Solai: in latero-cemento;
- Copertura: a terrazzo praticabile (cft. Foto n. 1);
- Tinteggiatura esterna: intonaco con tinteggiatura acrilica (foto 1-2-3-4);
- Altezza interna utile ml.3.00;
- Pavimentazione: il locale è provvisto di pavimento in ceramica, con battiscopa in ceramica (foto 7-8-9-10); il bagno ha un pavimento in ceramica e rivestimento in ceramica, (Cft. Fto. 5-6);
- Infissi esterni ed interni: la porta del bagno è in legno tamburato ma manca la porta interna dell'antibagno, (cft. Fto 8-10) la porta d'ingresso interna alluminio e vetro ed esterna serranda in ferro (Cft. Fto. 1-2-4-7);

- Corte esterna: pavimentata a confine con via Cardinale Scipione Borghese (Foto n. 1-2-4);
- Tinteggiatura interna: è con pitture acriliche di colore bianco il soffitto ed un tratto delle pareti mentre la parte restante di colore giallo paglierino in buono stato (Fto n.5-6-7-8-9-10);
- Impianti: elettrico: Sottotraccia, con quadro elettrico composto da differenziale e vari interruttore per suddivisione, provvisto di certificazione come si evince dal certificato di abitabilità;
- idrico: completo di acqua calda, allacciato all'Acquedotto Comunale;
- Riscaldamento: assente
- Sanitari: il bagno è costituito da elementi in ceramica, con vaso igienico, lavabo, con rubinetteria in acciaio cromato (Cft. Fto. 5-6);
- Smaltimento delle acque reflue: è presente la fognatura comunale;
- Gas: assente;
- Citofono: non presente;



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 01/03/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Locale commerciale situato in Artena via Cardinale Scipione Borghese n. 42, riportato al N.C.E.U. - M.U. p.lla 9 sub 517 graffata con p.lla 596 sub 517, piano terra, risulta esserci un Ufficio di **** Omissis ****, con contratto di affitto dal 01/03/2020 (All. n. 32), con canone di 5760 + IVA €/anno pari a 480 + IVA mensili, per il primo anno di locazione e a partire dal 01/03/2020 pari ad E 510 + IVA mensili, contratto valido 6 anni, La signora addetta ne ha garantito l'accesso in data 19/11/2020, il locale è attualmente in stato di discreta manutenzione. Il contratto di affitto stipulato successivamente al pignoramento non risulta opponibile alla procedura.

2° Unità - Abitazione situata in Nettuno (Rm), via San Giacomo n. 60, riportato al N.C.E.U. al foglio 29 p.lla 585 sub 21, piano secondo, risulta essere a disposizione dei signori **** Omissis ****, in virtù di contratto di affitto del 10/01/2017 (All. n. 33), registrato a Roma 2 il 11/01/2017 al n. 139 serie T, per un canone di E 440,00 mensili oltre ad oneri ed accessori pari a E 40,00 mensili. I signori ne hanno garantito l'accesso in data 25/11/2020, l'abitazione è attualmente in stato di discreta manutenzione. Il suddetto contratto è antecedente alla notifica del pignoramento, ma si ritiene non opponibile in quanto la scadenza del primo rinnovo è già avvenuta.

Canoni di locazione



Canone mensile: € 585,60



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1987 al 14/01/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Valente	19/06/1987	31154	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Velletri	23/07/1987	3426	2011
		Registrazione			
Dal 14/01/2002 al 12/07/2004	**** Omissis ****	Decreto Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	14/01/2002	30	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Velletri	06/02/2002	424	323
		Registrazione			
Dal 12/07/2004 al 04/06/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabrizio Guerritore	12/07/2004	7680	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Velletri	16/07/2004	3662	2519
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2014 al 20/05/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Maciarello	11/02/2014	64932	26194
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Velletri	13/02/2014	725	586
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri e Roma 2, in allegato n. 28 - 29, dalla quale non risultano trascrizioni o iscrizioni dopo il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 10/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto Notaio Claudio Maciariello
Iscritto a velletri il 13/02/2014
Reg. gen. 726 - Reg. part. 73
Quota: 105520
Importo: € 105.520,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.759,00
Rogante: Claudio Maciariello

Data: 21/02/2013
N° repertorio: 64933
N° raccolta: 26195

Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 20/05/2019
Reg. gen. 2342 - Reg. part. 1736
Quota: 105520
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Non si rilevano ulteriori formalità dopo il Pignoramento in oggetto sulle visure attuali del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri e di Roma 2, in allegato n. 28 - 29.

NORMATIVA URBANISTICA

Sita in Artena via Cardinale Scipione Borghese n. 42, riportata al N.C.E.U. - M.U. p.lla 9 sub 517 graffata con p.lla 596 sub 517, Il fabbricato di cui all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione risulta ricadente in zona Centro Storico con destinazione Urbanistica ZONA "A" CENTRO STORICO.

Art. 14 — Zone A (Centro Storico)

Tale zona riguarda le parti del territorio interessato da agglomerati insediativi, residenziali produttivi e di servizio, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte integrante degli agglomerati stessi.

Tale zona è delimitata nelle planimetrie di P.R.G. anche ai fini della applicazione dell'art. 16, 4° comma della legge 22/10/1971 n.865 ed è soggetta a vincolo di conservazione e di risanamento conservativo. In assenza di un piano particolareggiato o di un piano di recupero, nella zona A non è consentito l'incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privato e sono ammessi solo gli interventi di cui agli artt. 27 (quarto o quinto comma) e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. All'atto della redazione del P.P. gli eventuali aumenti di volume saranno consentiti al solo fine di: garantire un risanamento igienico sanitario strutturale.

Tale zona risulta sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art.lo 134 co. 1 lett. A e C del D.Lgs. n. 42/2004, al vincolo Centro Storico di cui all'art.lo 136 co. 1 lett. C e D, ed al vincolo archeologico, di cui all'art.lo 134 co. 1 lett. b e art.lo 142 co. 1 lett. m, come si evince dalla tavola B del P.T.P.R. (All. n. 34).

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.



Sita in Artena via Cardinale Scipione Borghese n. 42, riportata al N.C.E.U. - M.U. p.lla 9 sub 517 graffata con p.lla 596 sub 517, all'ufficio tecnico del Comune di Artena è stata reperita la Concessione Edilizia per frazionamento di un locale di più ampie dimensioni, n. 40 del 16/07/2003 (All. n. 37), pratica edilizia n. 2624, nella quale nei grafici di progetto venivano rappresentate delle finestrate alte nella parte retrostante ed ovest del locale (All. n. 38) presenti anche sulla planimetria catastale (All. n. 5). Successiva variante n. 49 del 2004 (All. n. 39), pratica edilizia n. 2624, con grafico di progetto in allegato n. 40, e comunicazione di inizio lavori del 14/07/2004 (All. n. 41), ove erano sempre presenti delle finestrate alte nel locale, ma che lo stesso U.T.C. di Artena con lettera prot. 19752 del 17/10/2005 (All. n. 42), diffidava di effettuarne l'apertura, sia di quelle nuove richieste, che di quelle vecchie che a seguito di sopralluogo erano state trovate non più esistenti.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Locale commerciale sito in Artena via Cardinale Scipione Borghese n. 42, riportata al N.C.E.U. - M.U. p.lla 9 sub 517 graffata con p.lla 596 sub 517, la planimetria rappresentante lo stato dei luoghi allegata alla Concessione Edilizia per il frazionamento del locale, risulta conforme allo stato attuale, all'infuori delle finestre alte riportate nella parte retrostante il locale, non presenti sui luoghi, delle quali ne era anche già a conoscenza l'U.T.C. di Artena il quale rilasciava successivamente l'agibilità al locale limitrofo, comunque si può relazionare che l'apertura su strada del locale è sufficiente ha garantire il ricambio del rapporto aero-illuminante richiesto per legge dal D.M. 75, di tutto il locale commerciale, per cui la mancanza delle finestre retrostanti non influisce negativamente sull'agibilità del locale.

Per rendere commerciabile l'immobile dopo l'assegnazione è necessario procedere alla presentazione al Comune di Artena (Rm) di una CILA in cui venga rappresentato l'immobile nello stato attuale senza le finestre, non necessarie per garantire i ricambi d'aria come da DM 1975 in quanto è sufficiente l'apertura a vetrina lato strada.

Per cui si ritiene commerciabile l'unità immobiliare oggetto d'Esecuzione.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Locale commerciale situato in Artena via Cardinale Scipione Borghese n. 42, essa fa parte di una palazzina di maggior consistenza di tre piani composta da tre abitazioni e tre locali commerciali,



riportato al N.C.E.U. - M.U. p.lla 9 sub 517 graffata con p.lla 596 sub 517, non è stato reperito nessun regolamento condominiale che dettasse vincoli in tal senso, inoltre anche dalla lettura del titolo di provenienza non si evince l'esistenza di regolamenti condominiali. Non sono stati reperiti oneri condominiali che gravassero sull'unità immobiliare.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via San Giacomo, 60, interno 20, piano Secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione di controllo per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Corrado Corrado, nonché dalla visione della documentazione in atti, si evince come fa notare lo stesso incaricato, che risulta notificato nei termini il Verbale di Pignoramento, che è stata depositata nei termini la nota d'iscrizione a ruolo, come risulta depositata nei termini l'istanza di vendita ed inoltre si evince che, risulta continuità storica nelle trascrizioni per l'intero ventennio. L'Avv. Corrado Corrado incaricate della relazione di controllo fa notare che la notifica dell'atto di precetto al legale rappresentante della Società non è andata a buon fine, risultando il destinatario sconosciuto all'indirizzo.

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)

La seconda unità, composta dall'abitazione al piano secondo, foglio 29 p.lla 585 sub 21, situato in Nettuno, via San Giacomo n. 60, risulta essere di proprietà della società **** Omissis ****, in quanto gli è pervenuto per 1/2 indiviso con atto di compravendita Notaio Claudio Maciariello, del 21/02/2013, repertorio 63125, trascritto a Roma 2 il 27/02/2013 ai nn. 6268 r.p. e 8672 r.g. (copia Atto notarile All. n. 25), e per 1/2 indiviso con atto di compravendita Notaio Claudio Maciariello, del 21/02/2013, repertorio 63127, trascritto a Roma 2 il 27/02/2013 ai nn. 6270 r.p. e 8674 r.g. (copia Atto notarile All. n. 26), divenendo così proprietaria per l'intero diritto.

CONFINI



UNITA', Appartamento ubicato nel Comune di Nettuno (Rm) in via San Giacomo n. 60, distinto al N.C.E.U. al foglio 29 p.lla 585 sub 21 int. 20, confina a nord con distacco corte condominiale, a sud con vano scala, ad est con distacco corte condominiale, ad ovest con altra unità immobiliare int. 19, salvo altri;



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
pranzo/soggiorno	23,01 mq	26,20 mq	1,00	26,20 mq	2,70 m	secondo
letto	12,67 mq	14,44 mq	1,00	14,44 mq	2,70 m	secondo
bagno	3,87 mq	4,40 mq	1,00	4,40 mq	2,70 m	secondo
balcone	6,73 mq	6,73 mq	0,25	1,68 mq	1,00 m	secondo
balcone	4,06 mq	4,06 mq	0,25	1,01 mq	1,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				47,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in via San Giacomo n. 60, al piano secondo interno 20, di un fabbricato di maggior consistenza, composto da tre piani fuori terra, e piano interrato, l'unità di cui trattasi è un appartamento composto da pranzo/soggiorno con A.C., letto, bagno e due balconi, distinto al N.C.E.U. al foglio 29 p.lla 585 sub 21, piano secondo, categoria A/3 classe 2 vani 3,0 rendita € 333,11 (estratto All. n. 6; visura All. n. 7; planimetria All. n. 8).

L'edificio che comprende l'unità in oggetto è situato in zona periferica di Nettuno, sorta intorno alla vecchia città, esso presenta caratteristiche di costruzione omogenee con gli altri fabbricati nell'immediato intorno.

I vani descritti sono in buono stato allo stato finito e tinteggiati (vedi doc. fot. da n. 11 a n. 22), il bagno risulta completo e allacciato alla pubblica utenza Comunale.

- Nel dettaglio l'unità immobiliare, foglio 29 p.lla 585 sub 21, planimetria di rilievo all.to n. 19, è composta dalla seguente superficie utile, riportata anche nella planimetria di rilievo.

Piano secondo		
- Pranzo-Soggiorno con A.C.	di mq.	23,01 (foto n. 11-12-13)
- Bagno	di mq.	3,87 (foto n. 17-18-19-20)
- letto	di mq.	12,67 (foto n. 15-16)
- balcone	di mq.	6,73
- balcone	di mq.	4,06

Per calpestabili mq. 39,55 di superficie utile interna;



Per mq. 10,79 di balconi;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1990 al 18/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 585, Sub. 21 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 53 mq Rendita € 364,10 Piano 2
Dal 18/07/2002 al 21/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 585, Sub. 21 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 53 mq Rendita € 364,10 Piano 2
Dal 21/02/2013 al 23/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 585, Sub. 21 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 53 mq Rendita € 333,11 Piano 2

Visure storiche dei beni al N.C.E.U. in allegato al Certificato Notarile redatto del Notaio Antonio Trotta.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	585	21		A3	2	3	53 mq	333,11 €	2		

Corrispondenza catastale

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

Composta dall'abitazione al piano secondo, situato in Nettuno (Rm), via San Giacomo n. 60, riportato al N.C.E.U. al foglio 29 p.la 585 sub 21, piano secondo, categoria A/3 classe 2 vani 3,0 rendita € 333,11 (estratto All. n. 6; visura All. n. 7; planimetria All. n. 8).

La planimetria di rilievo raffigurante lo stato attuale, presenta corrispondenza nella consistenza con la planimetria presentata al N.C.E.U., con l'unica differenza di un'apertura nel tramezzo tra ingresso e A.C. e la realizzazione di un tramezzo basso tra A.C. e Pranzo-Soggiono.

Non si procede ad una variazione catastale per le lievi differenze riscontrate in quanto ininfluenze con la rendita catastale in atti .

Si ritiene commerciabile l'immobile nel loro stato attuale (planimetria catastale All. n. 8).

Inoltre i dati indicati in pignoramento per tutti i beni, corrispondono con i dati riportati al N.C.E.U. e sono idonei per l'identificazione degli immobili.

"Di voler sottoporre ad esecuzione immobiliare per espropriazione i seguenti beni immobili di proprietà della società **** Omissis **** e precisamente:

2) bene immobile siti nel Comune di Nettuno, via San Giacomo n. 2/A e precisamente:

-Appartamento ad uso civile abitazione al piano secondo dell'edificio H, distinto con il n. int. 20 della scala 11, confinante con vano scala, appartamento int. 19, distacchi salvo altri, censito al catasto dei fabbricati nel Comune di Nettuno al foglio 29 p.lla 585 sub 21, via San Giacomo n. 2/A, piano 2, int. 20, scala 11, edificio H, categoria A3, classe 2, vani 3, rendita catastale Euro 333,11;

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., come risulta tra l'altro dalla relazione per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Corrado Corrado, non risulta nulla da segnalare, oltre alla notifica dell'atto di precetto effettuata al legale rappresentante la società, che l'Avv. Redattore della relazione fa notare che non è andata a buon fine risultando il destinatario sconosciuto all'indirizzo, risulta congrua l'intestazione dei beni in oggetto, con problemi sulla provenienza dell'unità n. 6.

PATTI

Abitazione situata in Nettuno (Rm), via San Giacomo n. 60, riportato al N.C.E.U. al foglio 29 p.lla 585 sub 21, piano secondo, risulta essere a disposizione dei signori **** Omissis ****, in virtù di contratto di affitto del 10/01/2017, registrato a Roma 2 il 11/01/2017 al n. 139 serie T, ne hanno garantito l'accesso in data 25/11/2020, l'abitazione è attualmente in stato di discreta manutenzione.

STATO CONSERVATIVO

Abitazione situata in Nettuno (Rm), via San Giacomo n. 60, riportato al N.C.E.U. al foglio 29 p.lla 585 sub 21, piano secondo, risulta essere in uno stato di discreta manutenzione.

PARTI COMUNI

Abitazione situata in Nettuno (Rm), via San Giacomo n. 60, essa fa parte di una palazzina di maggior consistenza di tre piani più interrato, composta da 44 abitazioni, 44 posti auto e due cantine, riportata al N.C.E.U. al foglio 29 p.la 585 sub 21, piano secondo, per essa non è stato possibile reperire tabelle millesimali o regolamenti condominiali, ma comunque fa parte di un condominio costituito ed è soggetta a tutte le regole e le leggi che regolano le proprietà in condominio.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sulle unità immobiliari in oggetto e sul terreno su cui sono stati edificati gli edifici, ed inoltre non risultano soggette a censo livello o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Abitazione situata in Nettuno (Rm), via San Giacomo n. 60, essa fa parte di una palazzina di tre piani più interrato, composta da 44 abitazioni, 44 posti auto e due cantine, riportata al N.C.E.U. al foglio 29 p.la 585 sub 21, piano secondo, L'intero edificio residenziale ove è ubicata l'unità in oggetto, appare in condizioni buone, lo stato di manutenzione è discreto in generale per tutte le unità dell'edificio.

Trattasi di un edificio, realizzata nell'anno 1990, come si evince dalla Licenza Edilizia, con struttura portante in cemento armato.

L'unità in oggetto ha le seguenti caratteristiche proprie dell'edificio di cui fa parte:

- Fondazioni, realizzate in c.a.;
- Esposizione, essa risulta esposto a nord su aree destinate a parcheggi e viabilità, confinante con aree interne a parcheggi e viabilità ad Est, ed esposta a sud e ovest ma senza finestre o aperture con altre unità immobiliari;
- Struttura verticale: pilastri e travi in cemento armato;
- Solai: in cemento armato;
- Copertura: a terrazzo non praticabile;
- Tinteggiatura esterna: intonaco con tinteggiatura acrilica;
- Altezza interna utile ml.2.70;
- Pavimentazione: in ceramica tutte le stanze, con battiscopa in ceramica (foto 11-13-14-16-17-18-20); il bagno ha un pavimento in ceramica e rivestimento in ceramica, (Cft. Fto. 17-18-20);
- Infissi esterni ed interni: le porte interne in legno tamburato (f.to15-18-21), la porta d'ingresso blindata (cft. Foto n. 11-13), infissi esterni in alluminio con doppio vetro e avvolgibili in plastica (Cft. Fto. 14-16-18);
- Tinteggiatura interna: è con pitture acriliche di colore bianco il soffitto mentre le pareti di colore rosa in buono stato (Fto 11-12-13-4-15-16-17-18);
- Impianti: elettrico sottotraccia, con quadro elettrico composto da magneto-termico-differenziale e vari interruttore per suddivisione (fto 22),
- idrico: completo di acqua calda, allacciato all'Acquedotto Comunale;
- Riscaldamento: autonomo con caldaia a metano (cft. foto 14)
- Sanitari: il bagno è costituito da elementi in ceramica, con vaso igienico, lavabo, bidet e doccia con rubinetteria in acciaio cromato (Cft. Fto. 17-18-19-20);
- Smaltimento delle acque reflue: è presente la fognatura comunale;
- Gas: metano;
- Citofono: presente (cft. fto 22);



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/01/2017
- Scadenza contratto: 14/01/2021



Stato della causa in corso per il rilascio



2° Unità - Abitazione situata in Nettuno (Rm), via San Giacomo n. 60, riportato al N.C.E.U. al foglio 29 p.la 585 sub 21, piano secondo, risulta essere a disposizione dei signori **** Omissis ****, in virtù di contratto di affitto del 10/01/2017 (All. n. 33), registrato a Roma 2 il 11/01/2017 al n. 139 serie T, per un canone di E 440,00 mensili oltre ad oneri ed accessori pari a E 40,00 mensili. I signori suddetti ne hanno garantito l'accesso in data 25/11/2020, l'abitazione è attualmente in stato di discreta manutenzione.

Il suddetto contratto è antecedente alla notifica del pignoramento, ma si ritiene non opponibile in quanto la scadenza del primo rinnovo è già avvenuta.

Canoni di locazione



Canone mensile: € 440,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1990 al 18/07/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Annibale Gilardoni	09/07/1990	16484	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei	23/07/1990	29661	20974		



		RR.II. di Roma 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2002 al 21/02/2013	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sandro Pantaleo	18/07/2002	30680	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	01/08/2002	34703	24429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2013 al 21/02/2013	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Maciariello	21/02/2013	63125	25092
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	23/02/2013	8672	6278
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2013 al 23/05/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Maciariello	21/02/2013	63127	25094
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	27/02/2013	8674	6270
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri e Roma 2, in allegato n. 28 - 29, dalla quale non risultano trascrizioni o iscrizioni dopo il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto Notaio Claudio Maciariello
Iscritto a Roma 2 il 27/02/2013
Reg. gen. 8675 - Reg. part. 1046
Quota: 368000
Importo: € 368.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 183.973,00
Rogante: Claudio Maciariello
Data: 21/02/2013
N° repertorio: 63128
N° raccolta: 25095



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 23/05/2019
Reg. gen. 24975 - Reg. part. 17427
Quota: 368000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Non si rilevano ulteriori formalità dopo il Pignoramento in oggetto sulle visure attuali del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri e di Roma 2, in allegato n. 28 - 29.



NORMATIVA URBANISTICA

Sita in Nettuno (Rm), via San Giacomo n. 60, riportato al N.C.E.U. al foglio 29 p.lla 585 sub 21. L'area su cui è stato edificato l'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in esecuzione ricade in Zona "E1" case con giardino, art.lo 15 delle norme di P.R.G. (All. n.52).



Tale zona ricade nella tavola B del P.T.P.R. (All. n. 35), in Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



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.

Sita in Nettuno (Rm), via San Giacomo n. 60, riportato al N.C.E.U. al foglio 29 p.lla 585 sub 21, all'ufficio tecnico del Comune di Nettuno è stata reperita l'approvazione della variante alla Concessione Edilizia n. 62 del 09/06/1988 rilasciata in data 09/02/1991 (All. n. 44), oltre allo stralcio dei grafici di progetto della variante allegati approvati dalla Commissione Edilizia in data 14/12/1989 (All. n. 45).

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.

Abitazione sita in Nettuno (Rm), via San Giacomo n. 60, riportato al N.C.E.U. al foglio 29 p.lla 585 sub 21, dal confronto tra la planimetria di progetto e lo stato attuale dei luoghi si evince delle lievi difformità presenti in una diversa disposizione interna del vano cucina con l'apertura di una porta verso l'ingresso e la separazione della stessa dal soggiorno/pranzo con un muretto divisorio basso, tali difformità sono sanabili con la presentazione di una CILA a sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 art.lo 37 con pagamento di una ammenda amministrativa.

Per cui si ritiene commerciabile l'unità immobiliare oggetto d'Esecuzione, con la presentazione di una CILA a sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 art.lo 37.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Abitazione situata in Nettuno (Rm), via San Giacomo n. 60, essa fa parte di una palazzina di maggior consistenza di tre piani più interrato, composta da 44 abitazioni, 44 posti auto e due cantine, riportata al N.C.E.U. al foglio 29 p.lla 585 sub 21, piano secondo, non è stato reperito regolamento condominiale che dettasse vincoli in tal senso, anche dalla lettura del titolo di provenienza non si evince l'esistenza



di regolamenti condominiali, ma l'immobile fa parte di un condominio costituito.

Il Condominio di via san Giacomo n. 60 (2°) H11, in persona dell'amministratore in carica risulta costituito nella presente procedura per un credito di E 5.249,07 oltre interessi e spese di giudizio.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione di controllo per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Corrado Corrado, nonché dalla visione della documentazione in atti, si evince come fa notare lo stesso incaricato, che risulta notificato nei termini il Verbale di Pignoramento, che è stata depositata nei termini la nota d'iscrizione a ruolo, come risulta depositata nei termini l'istanza di vendita ed inoltre si evince che, risulta continuità storica nelle trascrizioni per l'intero ventennio.

L' Avv. Corrado Corrado incaricate della relazione di controllo fa notare che la notifica dell'atto di precetto al legale rappresentante della Società non è andata a buon fine, risultando il destinatario sconosciuto all'indirizzo.

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)

La terza, quarta, quinta e sesta unità, composta dal posto auto coperto al piano secondo sottostrada, foglio 39 p.lla 616 sub 33; dal locale cantina al piano primo sottostrada foglio 39 p.lla 616 sub 22; dal locale "magazzino" al foglio 39 p.lla 616 sub 4; dal locale "magazzino" al foglio 39 p.lla 616 sub 513; tutti situati in Nettuno, Piazza del Mercato n. 16A, e tutti risultano di proprietà della società **** Omissis ****, in quanto li ha acquistati con atto di compravendita Notaio Claudio Maciariello, del 21/02/2013, repertorio 63126, trascritto a Roma 2 il 27/02/2013 ai nn. 6269 r.p. e 8673 r.g. per l'intero diritto di proprietà (copia Atto notarile All. n. 27).

CONFINI

Posto auto coperto nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato n. 16A, secondo piano interrato e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 33, confina a nord con area di manovra, a sud con



terrapieno, ad est con terrapieno, ad ovest con lato rampa di accesso, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto	41,00 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	2,88 m	S2
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al piano secondo sottostrada, di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra, e due piani interrati, l'unità di cui trattasi è un posto auto coperto, con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 33, piano secondo sottostrada, categoria C/6 classe 1 mq. 55,0 rendita € 261,33

(estratto All. n. 9; visura All. n. 10; planimetria All. n. 11).

L'edificio che comprende l'unità in oggetto è situato in zona centrale di Nettuno, ricostruita nel dopoguerra, esso presenta caratteristiche di costruzione omogenee con gli altri fabbricati nell'immediato intorno.

Esso attualmente sembra in mediocre stato di conservazione, anche se non soggetto a manutenzione da diversi anni (vedi doc. fot. da n. 23 a n. 26).

- Nel dettaglio l'unità immobiliare, foglio 39 p.lla 616 sub 33, planimetria di rilievo all.to n. 20, è composta dalla seguente superficie utile, riportata anche nella planimetria di rilievo.

Piano secondo sottostrada

- Posto auto coperto di mq. 41,00 (foto n. 23-24-25-26)

Per calpestabili mq. 41,00 di superficie utile;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/1987 al 21/02/2013	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 616, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 265 Rendita € 3.577,00 Piano S2

Dal 21/02/2013 al 23/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 616, Sub. 33 Categoria C6 Cl.3, Cons. 55 Rendita € 261,33 Piano S2
------------------------------	-------------------	---



Visure storiche dei beni al N.C.E.U. in allegato al Certificato Notarile redatto del Notaio Antonio Trotta.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	616	33		C6	1	55	62 mq	261,33 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

Composta dal Posto auto coperto al piano secondo sottostrada, situato in Nettuno (Rm), Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.la 616 sub 33, piano S2, categoria C/6 classe 1 mq. 55,0 rendita € 261,33 (estratto All. n. 9; visura All. n. 10; planimetria All. n. 11).

La planimetria di rilievo raffigurante lo stato attuale, presenta corrispondenza con la planimetria presentata al N.C.E.U., con differenza nella consistenza erroneamente riportata pari a mq. 55,00 catastali invece dei mq. 41,00 circa realmente rilevati sui luoghi ma senza la delimitazione delle strisce a terra.

Non si procede ad una variazione catastale per la difformità riscontrata nella consistenza in quanto non sono presenti le strisce di delimitazione del posto auto, e si ritiene opportuno che tale variazione si dovrà presentare in seguito all'assegnazione dopo l'esatta delimitazione dello stesso concordata con l'amministrazione del condominio.

Si ritiene commerciabile l'immobile nel loro stato attuale (planimetria catastale All. n. 11).



Inoltre i dati indicati in pignoramento per tutti i beni, corrispondono con i dati riportati al N.C.E.U. e sono idonei per l'identificazione degli immobili.

"Di voler sottoporre ad esecuzione immobiliare per espropriazione i seguenti beni immobili di proprietà della società **** Omissis **** e precisamente:

1) beni immobili siti nel Comune di Nettuno, Piazza del Mercato con ingresso dal civico n. 16 (catastalmente Piazza Torretta n. 16/A) e precisamente:



-Posto auto coperto individuato con il n. 10 al piano interrato, della consistenza catastale di mq. 55, confinante con proprietà Zaino o aventi causa, rampa, via g. Torretta, salvo altri, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Nettuno al foglio 39 p.lla 616 sub 33, Piazza Torretta, piano S2, categoria C6 classe 1, consistenza mq. 55, rendita catastale Euro 261,33;



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., come risulta tra l'altro dalla relazione per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Corrado Corrado, non risulta nulla da segnalare, oltre alla notifica dell'atto di precetto effettuata al legale rappresentante la società, che l'Avv. Redattore della relazione fa notare che non è andata a buon fine risultando il destinatario sconosciuto all'indirizzo, risulta congrua l'intestazione dei beni in oggetto, con problemi sulla provenienza dell'unità n. 6.

PATTI

Composta dal Posto auto coperto al piano secondo sottostrada, situato in Nettuno, Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 33, piano S2, risulta essere a disposizione della signora **** Omissis ****, che in presenza anche del suo legale, ne ha garantito l'accesso in data 13/12/2019, il posto auto è attualmente in scarso stato di manutenzione.

STATO CONSERVATIVO

Composta dal Posto auto coperto al piano secondo sottostrada, situato in Nettuno, Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 33, piano S2, risulta essere in scarso stato di manutenzione, comunque alle stesse condizioni degli altri posti auto esistente nell'autorimessa collettiva.

PARTI COMUNI

3°-4°-5°-6° Unità - Composte da Posto auto coperto, cantina e 2 locali "magazzino" in Nettuno, Piazza del Mercato n. 16A, riportati al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 33-22-4-513, facenti parte di una palazzina composta da quattro piani e due piani interrati, S1 - S2, con 11 abitazioni, 10 cantine, 1 locale commerciale, per esse non sono state reperite tabelle millesimali o regolamenti condominiali, ma comunque fanno parte di un condominio costituito ed è soggetta a tutte le regole e le leggi che regolano le proprietà in condominio.

Dalla lettura del titolo di provenienza si evince l'esistenza di un regolamento condominiale allegato all'atto Notaio Anderlini del 21/07/1987 rep. 7138 trascritto a Roma 2 il 21/07/1987 al n. 16378 di formalità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sulle unità immobiliari in oggetto e sul terreno su cui sono stati edificati gli edifici, ed inoltre non risultano soggette a censo livello o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

3°-4°-5°-6° Unità, unità immobiliari situate in Nettuno, Piazza del Mercato 16/A, esse fanno parte di una palazzina composta da quattro piani e due piani interrati, S1 - S2, con 11 abitazioni, 10 cantine, 1 locale commerciale, e sono riportati al N.C.E.U. al foglio 39 p.la 616 sub 33-22-4-513,

L'intero edificio residenziale ove è ubicata l'unità in oggetto, appare in condizioni buone, lo stato di manutenzione è discreto in generale per tutte le unità dell'edificio.

Trattasi di un edificio, realizzato nell'anno 1986, come si evince dalla Licenza Edilizia, con struttura portante in cemento armato.

Esso ha le seguenti caratteristiche:

- Fondazioni, realizzate in c.a.
- Esposizione, essa risulta esposto a sud su Piazza del Mercato, confinante con altre unità ad ad Est-ovest ed esposta a nord su via Capitani Umberto Donati;
- Struttura verticale: pilastri e travi in cemento armato;
- Solai: in latero- cemento (pignatte e travetti);
- Copertura: a terrazzo praticabile;
- Tinteggiatura esterna: intonaco con tinteggiatura acrilica (foto 34-3536-37-38);

La 3° UNITA' posto auto coperto al piano 2S ha le seguenti caratteristiche proprie:

- Pavimentazione: il locale è provvista di pavimento realizzato con massetto in cls (foto 24-25-26);
- Infissi esterni: cancello in ferro che divide il piano 1S con il piano 2S non automatizzato e cancello su Piazza del Mercato automatizzato;(f.to 23-36),
- Tinteggiatura interna: a calce in cattivo stato (Fto n. 24-25-26);

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/08/2015
- Scadenza contratto: 31/07/2021

Stato della causa in corso per il rilascio

3°-4°-5°-6° Unità - composta dal Posto auto coperto al piano secondo sottostrada, dalla piccola cantina al piano primo sottostrada e dai due locali "magazzino" al piano terra-ammezzato, al N.C.E.U. al foglio 29 sub 33 - 22 - 4 - 513, risultano essere a disposizione della signora **** Omissis ****, che in presenza anche del suo legale, ne ha garantito l'accesso in data 13/12/2019.

Si fa presente che per gli immobili n. 3 - 5 - 6, di cui ai sub 33 - 4 - 513, si è reperito un contratto di affitto del 01/08/2015 (All. n. 43), registrato a Nettuno il 11/08/2015 al n. 4184 serie 3T, per un canone di E. 6.000,00 più iva annue E. 500,00 più iva mensili oltre a spese di condominio per E. 50,00,

a favore della Pontus Edizioni Musicali di Luigi Coni & C. s.a.s., valido anni 6 sino al 31/07/2021, ma si fa notare che nei locali suddetti è stato possibile l'accesso come sopra illustrato senza che vi sia stata presenza di terzi.

Il suddetto contratto è antecedente alla notifica del pignoramento, ma si ritiene non opponibile in quanto la scadenza del primo rinnovo è prossima.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1985 al 21/02/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Leonello Anderlini	01/04/1985	1119	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	12/04/1985	9598	7503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2013 al 23/05/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Maciariello	21/02/2013	63126	25093
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	27/02/2013	8673	6269
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri e Roma 2, in allegato n. 28 - 29, dalla quale non risultano trascrizioni o iscrizioni dopo il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto Notaio Claudio Maciariello
Iscritto a Roma 2 il 27/02/2013
Reg. gen. 8675 - Reg. part. 1046
Quota: 368000
Importo: € 368.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 183.973,00
Rogante: Claudio Maciariello
Data: 21/02/2013
N° repertorio: 63128
N° raccolta: 25095

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 23/05/2019
Reg. gen. 24975 - Reg. part. 17427
Quota: 368000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Non si rilevano ulteriori formalità dopo il Pignoramento in oggetto sulle visure attuali del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri e di Roma 2, in allegato n. 28 - 29.

NORMATIVA URBANISTICA

3°-4°-5°-6° Unità – sita in Nettuno Piazza Torretta n. 16°, al N.C.E.U. al foglio 29 sub 33- 22- 4- 513. L'area su cui è stato edificato l'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari in esecuzione ricade in Zona "C" fascia di edilizia centrale, art.lo 13 delle norme di P.R.G. (All. n.53).

Tale zona risulta sottoposta a vincolo paesaggistico " Beni D'insieme" di cui all'art.lo 134 co. 1 lett. A del D.Lgs. n. 42/2004, al vincolo rispetto Centro Storico di cui all'art.lo 136 co. 1 lett. C, come si evince dalla tavola B del P.T.P.R. (All. n. 36).

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.

3°-4°-5°-6° Unità – sita in Nettuno Piazza Torretta n. 16°, al N.C.E.U. al foglio 29 sub 33- 22- 4- 513, all'ufficio tecnico del Comune di Nettuno è stata reperita la Concessione Edilizia a costruire n. 5 del 21/03/1985 rilasciata in data 09/02/1991 (All. n. 46), e la relativa Concessione della variante in corso d'opera del 29/05/1986 (All. n. 47), nonché il grafico di variante approvato dalla Commissione edilizia in data 24/04/1986 (stralcio All. n. 48), inoltre il certificato di collaudo redatto dall'Ing. Pietro Brandi (All. n.49), ed infine il certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Nettuno in data 21/10/1986 (All. n. 50) con allegato grafico di variante del piano primo sottostrada (All. n.51).

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.

Posto auto sito in Nettuno (Rm), Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 619 sub 33, dal confronto tra la planimetria di progetto e lo stato attuale dei luoghi si evince che l'area occupata dal posto auto era destinato ad autorimessa condominiale, senza la divisione dei posti auto come ad oggi risulta.

Tale divisione è avvenuta senza alcuna opera muraria e senza nessun cambio d'uso urbanistico, solamente creando vari spazi di parcheggio separati, e dando origine a spazi condominiali per viabilità e manovra, oltre a diversi posti auto di proprietà diverse. Per cui a parere del sottoscritto, l'amministratore del condominio dovrebbe incaricare un tecnico per la presentazione di una CILA a sanatoria in modo da conformare la situazione catastale con la situazione urbanistica, con la divisione in posti auto della planimetria di progetto che prevedeva unica autorimessa.

Il sottoscritto nella stima del posto auto applicherà un deprezzamento dello stesso, in previsione della futura pratica condominiale necessaria al rilascio della conformità Urbanistica dei posti auto realizzati, frazionando l'area dell'autorimessa sola al N.C.E.U..

Per cui si ritiene commerciabile l'unità immobiliare oggetto d'Esecuzione.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

3°-4°-5°-6° Unità - composte da Posto auto coperto, cantina e 2 locali "magazzino" in Nettuno, Piazza del Mercato n. 16A, riportati al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 33-22-4-513, non è stato reperito regolamento condominiale che dettasse vincoli condominiali, ma dalla lettura del titolo di provenienza si evince l'esistenza di esso allegato all'atto Notaio Anderlini del 21/07/1987 rep. 7138 trascritto a Roma 2 il 21/07/1987 al n. 16378 di formalità.

Il Condominio di Piazza del Mercato n. 16A, in persona dell'amministratore in carica risulta costituito nella presente procedura per un credito di E 7.408,16 oltre interessi e spese di giudizio.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione di controllo per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Corrado Corrado, nonché dalla visione della documentazione in atti, si evince come fa notare lo stesso incaricato, che risulta notificato nei termini il Verbale di Pignoramento, che è stata depositata nei termini la nota d'iscrizione a ruolo, come risulta depositata nei termini l'istanza di vendita ed inoltre si evince che, risulta continuità storica nelle trascrizioni per l'intero ventennio.

L' Avv. Corrado Corrado incaricate della relazione di controllo fa notare che la notifica dell'atto di precetto al legale rappresentante della Società non è andata a buon fine, risultando il destinatario sconosciuto all'indirizzo.

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)



La terza, quarta, quinta e sesta unità, composta dal posto auto coperto al piano secondo sottostrada, foglio 39 p.lla 616 sub 33; dal locale cantina al piano primo sottostrada foglio 39 p.lla 616 sub 22; dal locale "magazzino" al foglio 39 p.lla 616 sub 4; dal locale "magazzino" al foglio 39 p.lla 616 sub 513; tutti situati in Nettuno, Piazza del Mercato n. 16A, e tutti risultano di proprietà della società **** Omissis ****, in quanto li ha acquistati con atto di compravendita Notaio Claudio Maciariello, del 21/02/2013, repertorio 63126, trascritto a Roma 2 il 27/02/2013 ai nn. 6269 r.p. e 8673 r.g. per l'intero diritto di proprietà (copia Atto notarile All. n. 27).

CONFINI

Cantina nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato n. 16A, primo piano interrato, distinta al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 22, confina a nord con ascensore e autorimessa, a sud con rampa di accesso, ad est con autorimessa, ad ovest con autorimessa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	3,40 mq	3,80 mq	1,00	3,80 mq	2,95 m	S1
Totale superficie convenzionale:				3,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al piano primo sottostrada, di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra, e due piani interrati, l'unità di cui trattasi è una cantina, con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 22, piano secondo sottostrada, categoria C/2 classe 4 mq.3,0 rendita € 14,25 (estratto All. n. 9; visura All. n. 12; planimetria All. n. 13).

L'edificio che comprende l'unità in oggetto è situato in zona centrale di Nettuno, ricostruita nel dopoguerra, esso presenta caratteristiche di costruzione omogenee con gli altri fabbricati nell'immediato intorno.

Esso attualmente sembra in mediocre stato di conservazione, anche se non soggetto a manutenzione da diversi anni (vedi doc. fot. da n. 27 a n. 29).

- Nel dettaglio l'unità immobiliare, foglio 39 p.lla 616 sub 22, planimetria di rilievo all.to n. 21, è composta dalla seguente superficie utile, riportata anche nella planimetria di rilievo.

Piano primo sottostrada
- Cantina di mq. 3,40 (foto n. 27-28-29)

Per calpestabili mq. 3,40 di superficie utile;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/1987 al 21/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 616, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 265 Rendita € 3.577,00 Piano S2
Dal 21/02/2013 al 23/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 616, Sub. 33 Categoria C6 Cl.3, Cons. 55 Rendita € 261,33 Piano S2

Visure storiche dei beni al N.C.E.U. in allegato al Certificato Notarile redatto del Notaio Antonio Trotta.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	39	616	22		C2	4	3	4 mq	14,25 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

Composta dalla piccola cantina al piano primo sottostrada, situato in Nettuno (Rm), Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 22, piano S1, categoria C/2 classe 4 mq. 3,0 rendita € 14,25 (estratto All. n. 9; visura All. n. 12; planimetria All. n. 13).

La planimetria di rilievo raffigurante lo stato attuale, presenta corrispondenza con la planimetria presentata al N.C.E.U..

Non si procede a variazione catastale.

Si ritiene commerciabile l'immobile nel loro stato attuale (planimetria catastale All. n. 13).

Inoltre i dati indicati in pignoramento per tutti i beni, corrispondono con i dati riportati al N.C.E.U. e sono idonei per l'identificazione degli immobili.

"Di voler sottoporre ad esecuzione immobiliare per espropriazione i seguenti beni immobili di proprietà della società **** Omissis **** e precisamente:

1) beni immobili siti nel Comune di Nettuno, Piazza del Mercato con ingresso dal civico n. 16 (catastalmente Piazza Torretta n. 16/A) e precisamente:

-Locale cantina al piano primo sottostrada della consistenza di mq. 3, confinante con proprietà Onori o aventi causa, per più lati, salvo altri, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Nettuno al foglio 39 p.lla 616 sub 22, Piazza Torretta n. 16/A, piano S1, interno F categoria C2 classe 4, consistenza mq. 3, rendita catastale Euro 14,25;

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., come risulta tra l'altro dalla relazione per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Corrado Corrado, non risulta nulla da segnalare, oltre alla notifica dell'atto di precetto effettuata al legale rappresentante la società, che l'Avv. Redattore della relazione fa notare che non è andata a buon fine risultando il destinatario sconosciuto all'indirizzo, risulta congrua l'intestazione dei beni in oggetto, con problemi sulla provenienza dell'unità n. 6.

PATTI

Composta dalla piccola cantina, situata in Nettuno (Rm), Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 22, piano S1, risulta essere a disposizione della signora **** Omissis ****, che in presenza anche del suo legale, ne ha garantito l'accesso in data 13/12/2019, la cantina è attualmente in scarso stato di manutenzione.

STATO CONSERVATIVO

Composta dalla piccola cantina, situata in Nettuno (Rm), Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 22, piano S1, risulta attualmente in scarso stato di manutenzione, comunque alle stesse condizione delle altre cantine del piano.

PARTI COMUNI

3°-4°-5°-6° Unità - Composte da Posto auto coperto, cantina e 2 locali "magazzino" in Nettuno, Piazza del Mercato n. 16A, riportati al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 33-22-4-513, facenti parte di una palazzina composta da quattro piani e due piani interrati, S1 - S2, con 11 abitazioni, 10 cantine, 1 locale commerciale, per esse non sono state reperite tabelle millesimali o regolamenti condominiali, ma comunque fanno parte di un condominio costituito ed è soggetta a tutte le regole e le leggi che regolano le proprietà in condominio.

Dalla lettura del titolo di provenienza si evince l'esistenza di un regolamento condominiale allegato all'atto Notaio Anderlini del 21/07/1987 rep. 7138 trascritto a Roma 2 il 21/07/1987 al n. 16378 di

formalità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sulle unità immobiliari in oggetto e sul terreno su cui sono stati edificati gli edifici, ed inoltre non risultano soggette a censo livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

3°-4°-5°-6° Unità, unità immobiliari situate in Nettuno, Piazza del Mercato 16/A, esse fanno parte di una palazzina composta da quattro piani e due piani interrati, S1 - S2, con 11 abitazioni, 10 cantine, 1 locale commerciale, e sono riportati al N.C.E.U. al foglio 39 p.la 616 sub 33-22-4-513, L'intero edificio residenziale ove è ubicata l'unità in oggetto, appare in condizioni buone, lo stato di manutenzione è discreto in generale per tutte le unità dell'edificio.

Trattasi di un edificio, realizzato nell'anno 1986, come si evince dalla Licenza Edilizia, con struttura portante in cemento armato.

Esso ha le seguenti caratteristiche:

- Fondazioni, realizzate in c.a.
 - Esposizione, essa risulta esposto a sud su Piazza del Mercato, confinante con altre unità ad ad Est-ovest ed esposta a nord su via Capitani Umberto Donati;
 - Struttura verticale: pilastri e travi in cemento armato;
 - Solai: in latero- cemento (pignatte e travetti;
 - Copertura: a terrazzo praticabile;
 - Tinteggiatura esterna: intonaco con tinteggiatura acrilica (foto 34-3536-37-38);
- La 4° UNITA' cantina al piano 1S ha le seguenti caratteristiche proprie:
- Pavimentazione: il locale è provvista di pavimento realizzato con massetto in cls (foto 27-28-29);
 - Infissi esterni: cancello in ferro su Piazza del Mercato automatizzato;(f.to 23-36),
 - Tinteggiatura interna: a calce in cattivo stato (Fto n. 27-28-29);

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

3°-4°-5°-6° Unità - composta dal Posto auto coperto al piano secondo sottostrada, dalla piccola cantina al piano primo sottostrada e dai due locali "magazzino" al piano terra-ammezzato, al N.C.E.U. al foglio 29 sub 33 - 22 - 4 - 513, risultano essere a disposizione della signora **** Omissis ****, che in presenza anche del suo legale, ne ha garantito l'accesso in data 13/12/2019.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1985 al 21/02/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Leonello Anderlini	01/04/1985	1119	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	12/04/1985	9598	7503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2013 al 23/05/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Maciariello	21/02/2013	63126	25093
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	27/02/2013	8673	6269
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri e Roma 2, in allegato n. 28 - 29, dalla quale non risultano trascrizioni o iscrizioni dopo il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da Atto Notaio Claudio Maciariello
Iscritto a Roma 2 il 27/02/2013
Reg. gen. 8675 - Reg. part. 1046
Quota: 368000
Importo: € 368.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 183.973,00
Rogante: Claudio Maciariello
Data: 21/02/2013
N° repertorio: 63128
N° raccolta: 25095



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 23/05/2019
Reg. gen. 24975 - Reg. part. 17427
Quota: 368000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Non si rilevano ulteriori formalità dopo il Pignoramento in oggetto sulle visure attuali del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri e di Roma 2, in allegato n. 28 - 29.

NORMATIVA URBANISTICA

3°-4°-5°-6° Unità – sita in Nettuno Piazza Torretta n. 16°, al N.C.E.U. al foglio 29 sub 33- 22- 4- 513. L'area su cui è stato edificato l'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari in esecuzione ricade in Zona "C" fascia di edilizia centrale, art.lo 13 delle norme di P.R.G. (All. n.53).

Tale zona risulta sottoposta a vincolo paesaggistico " Beni D'insieme" di cui all'art.lo 134 co. 1 lett. A del D.Lgs. n. 42/2004, al vincolo rispetto Centro Storico di cui all'art.lo 136 co. 1 lett. C, come si evince dalla tavola B del P.T.P.R. (All. n. 36).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

3°-4°-5°-6° Unità – sita in Nettuno Piazza Torretta n. 16°, al N.C.E.U. al foglio 29 sub 33- 22- 4- 513, all'ufficio tecnico del Comune di Nettuno è stata reperita la Concessione Edilizia a costruire n. 5 del 21/03/1985 rilasciata in data 09/02/1991 (All. n. 46), e la relativa Concessione della variante in corso d'opera del 29/05/1986 (All. n. 47), nonché il grafico di variante approvato dalla Commissione edilizia in data 24/04/1986 (stralcio All. n. 48), inoltre il certificato di collaudo redatto dall'Ing. Pietro Brandi (All. n.49), ed infine il certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Nettuno in data



21/10/1986 (All. n. 50) con allegato grafico di variante del piano primo sottostrada (All. n.51).

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.



Cantina sita in Nettuno (Rm), Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.la 619 sub 22, dal confronto tra la planimetria di progetto e lo stato attuale dei luoghi si evince che la cantina in oggetto risulta essere conforme alla tavola di variante del piano primo interrato allegata al Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco di Nettuno in data 21/10/1986.

Per cui si ritiene commerciabile l'unità immobiliare oggetto d'Esecuzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



3°-4°-5°-6° Unità - composte da Posto auto coperto, cantina e 2 locali "magazzino" in Nettuno, Piazza del Mercato n. 16A, riportati al N.C.E.U. al foglio 39 p.la 616 sub 33-22-4-513, non è stato reperito regolamento condominiale che dettasse vincoli condominiali, ma dalla lettura del titolo di provenienza si evince l'esistenza di esso allegato all'atto Notaio Anderlini del 21/07/1987 rep. 7138 trascritto a Roma 2 il 21/07/1987 al n. 16378 di formalità.

Il Condominio di Piazza del Mercato n. 16A, in persona dell'amministratore in carica risulta costituito nella presente procedura per un credito di E 7.408,16 oltre interessi e spese di giudizio.

LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Dalla relazione di controllo per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Corrado Corrado, nonché dalla visione della documentazione in atti, si evince come fa notare lo stesso incaricato, che risulta notificato nei termini il Verbale di Pignoramento, che è stata depositata nei termini la nota d'iscrizione a ruolo, come risulta depositata nei termini l'istanza di vendita ed inoltre si evince che, risulta continuità storica nelle trascrizioni per l'intero ventennio. L' Avv. Corrado Corrado incaricate della relazione di controllo fa notare che la notifica dell'atto di precetto al legale rappresentante della Società non è andata a buon fine, risultando il destinatario sconosciuto all'indirizzo.

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)

La terza, quarta, quinta e sesta unità, composta dal posto auto coperto al piano secondo sottostrada, foglio 39 p.lla 616 sub 33; dal locale cantina al piano primo sottostrada foglio 39 p.lla 616 sub 22; dal locale "magazzino" al foglio 39 p.lla 616 sub 4; dal locale "magazzino" al foglio 39 p.lla 616 sub 513; tutti situati in Nettuno, Piazza del Mercato n. 16A, e tutti risultano di proprietà della società **** Omissis ****, in quanto li ha acquistati con atto di compravendita Notaio Claudio Maciariello, del 21/02/2013, repertorio 63126, trascritto a Roma 2 il 27/02/2013 ai nn. 6269 r.p. e 8673 r.g. per l'intero diritto di proprietà (copia Atto notarile All. n. 27).

CONFINI

Locale nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato n. 16A, al piano terra-ammezzato, distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 4, confina a nord con unità sub 3, a sud con vano scala, ad est con unità sub 3, ad ovest con vano scala, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale tecnico (magazzino)	12,90 mq	14,70 mq	1,00	14,70 mq	2,25 m	terra-ammezzato
Totale superficie convenzionale:				14,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,70 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al piano terra-ammezzato, di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra, e due piani interrati, l'unità di cui trattasi è un locale di mq. 12,90 con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.la 616 sub 4, piano terra, categoria C/2 classe 8 mq. 11,0 rendita € 97,61 (estratto All. n. 9; visura All. n. 14; planimetria All. n. 15).

L'edificio che comprende l'unità in oggetto è situato in zona centrale di Nettuno, ricostruita nel dopoguerra, esso presenta caratteristiche di costruzione omogenee con gli altri fabbricati nell'immediato intorno.

Esso attualmente sembra in discreto stato di conservazione (vedi doc. fot. da n. 30 a n. 33),

- Nel dettaglio l'unità immobiliare, foglio 39 p.la 616 sub 4, planimetria di rilievo all.to n. 22, è composta dalla seguente superficie utile, riportata anche nella planimetria di rilievo.

Piano terra-ammezzato
- locale di mq. 11,30 (foto n. 30-31)
- bagno di mq. 1,60 (foto n. 32)

Per calpestabili mq. 12,90 di superficie utile;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/1987 al 21/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 616, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 265 Rendita € 3.577,00 Piano S2
Dal 21/02/2013 al 23/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 616, Sub. 33 Categoria C6 Cl.3, Cons. 55 Rendita € 261,33 Piano S2

Visure storiche dei beni al N.C.E.U. in allegato al Certificato Notarile redatto del Notaio Antonio Trotta.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	616	4		C2	8	11	15 mq	97,71 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Composta dal locale "magazzino" al piano terra-ammezzato, situato in Nettuno (Rm), Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.la 616 sub 4, piano terra, categoria C/2 classe 8 mq. 11,0 rendita € 97,71 (estratto All. n. 9; visura All. n. 14; planimetria All. n. 15).

La planimetria di rilievo raffigurante lo stato attuale, presenta corrispondenza con la planimetria presentata al N.C.E.U., con differenza nella rappresentazione del piccolo W.C. più grande di quello in realtà realizzato.

Non si procede ad una variazione catastale per la difformità riscontrata nella consistenza in quanto la destinazione magazzino come denunciato differisce da quella Urbanistica, in quanto lo stesso locale ha un'altezza pari a ml. 2,25 e può essere destinato solo a locale tecnico, e non può avere bagni nel suo interno, per cui sarà compito di un eventuale intestatario provvedere dopo il ripristino dei luoghi a effettuare la variazione necessaria.

Si ritiene commerciabile l'immobile nel loro stato attuale (planimetria catastale All. n. 15).

Inoltre i dati indicati in pignoramento per tutti i beni, corrispondono con i dati riportati al N.C.E.U. e sono idonei per l'identificazione degli immobili.

"Di voler sottoporre ad esecuzione immobiliare per espropriazione i seguenti beni immobili di proprietà della società **** Omissis **** e precisamente:

1) beni immobili siti nel Comune di Nettuno, Piazza del Mercato con ingresso dal civico n. 16 (catastalmente Piazza Torretta n. 16/A) e precisamente:

-Locale magazzino al piano terra della consistenza di mq. 11, confinante con vano scala, ingresso condominiale, bene distinto con la particella n. 615 del foglio 39, salvo altri, censito al catasto dei fabbricati nel Comune di Nettuno al foglio 39 p.la 616 sub 4, Piazza Torretta n. 16/A, piano T, categoria C2 classe 8, consistenza mq. 11, rendita catastale Euro 97,71;

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., come risulta tra l'altro dalla relazione per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Corrado Corrado, non risulta nulla da segnalare, oltre alla notifica dell'atto di precetto effettuata al legale rappresentante la società, che l'Avv. Redattore della relazione fa notare che non è andata a buon fine risultando il destinatario sconosciuto all'indirizzo,

risulta congrua l'intestazione dei beni in oggetto, con problemi sulla provenienza dell'unità n. 6.

PATTI

Composta dal locale "magazzino" al piano terra-ammezzato, situato in Nettuno (Rm), Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 4, piano terra, risulta essere a disposizione della signora **** Omissis ****, che in presenza anche del suo legale, ne ha garantito l'accesso in data 13/12/2019, il locale è attualmente in discreto stato di manutenzione.

STATO CONSERVATIVO

Composta dal locale "magazzino" al piano terra-ammezzato, situato in Nettuno (Rm), Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 4, piano terra, risulta essere attualmente in discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

3°-4°-5°-6° Unità - Composte da Posto auto coperto, cantina e 2 locali "magazzino" in Nettuno, Piazza del Mercato n. 16A, riportati al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 33-22-4-513, facenti parte di una palazzina composta da quattro piani e due piani interrati, S1 - S2, con 11 abitazioni, 10 cantine, 1 locale commerciale, per esse non sono state reperite tabelle millesimali o regolamenti condominiali, ma comunque fanno parte di un condominio costituito ed è soggetta a tutte le regole e le leggi che regolano le proprietà in condominio.

Dalla lettura del titolo di provenienza si evince l'esistenza di un regolamento condominiale allegato all'atto Notaio Anderlini del 21/07/1987 rep. 7138 trascritto a Roma 2 il 21/07/1987 al n. 16378 di formalità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sulle unità immobiliari in oggetto e sul terreno su cui sono stati edificati gli edifici, ed inoltre non risultano soggette a censo livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

3°-4°-5°-6° Unità, unità immobiliari situate in Nettuno, Piazza del Mercato 16/A, esse fanno parte di una palazzina composta da quattro piani e due piani interrati, S1 - S2, con 11 abitazioni, 10 cantine, 1 locale commerciale, e sono riportati al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 33-22-4-513, L'intero edificio residenziale ove è ubicata l'unità in oggetto, appare in condizioni buone, lo stato di manutenzione è discreto in generale per tutte le unità dell'edificio.

Trattasi di un edificio, realizzato nell'anno 1986, come si evince dalla Licenza Edilizia, con struttura portante in cemento armato.

Esso ha le seguenti caratteristiche:

- Fondazioni, realizzate in c.a.

- Esposizione, essa risulta esposto a sud su Piazza del Mercato, confinante con altre unità ad ad Est-ovest ed esposta a nord su via Capitani Umberto Donati;
 - Struttura verticale: pilastri e travi in cemento armato;
 - Solai: in latero- cemento (pignatte e travetti);
 - Copertura: a terrazzo praticabile;
 - Tinteggiatura esterna: intonaco con tinteggiatura acrilica (foto 34-3536-37-38);
- La 5° UNITA' locale "magazzino" al piano terra-ammezzato ha le seguenti caratteristiche proprie:
- Pavimentazione: il locale è provvista di pavimento in ceramica, con battiscopa in ceramica (foto 37-38); il bagno ha un pavimento in ceramica ma senza rivestimento, (Cft. Fto. 32);
 - Infissi esterni ed interni: la porta interna del bagno è tamburata l'esterna in legno tamburato (f.to 31-32), la porta d'ingresso interna alluminio e vetro (Cft. Fto. 31);
 - Tinteggiatura interna: è con pitture acriliche di colore bianco il soffitto e giallo paglierino le pareti in buono stato (Fto n. 30-31-33);
 - Impianti: elettrico: Sottotraccia, con quadro elettrico composto da magneto-termico-differenziale e vari interruttore per suddivisione (fto 33)
 - idrico: senza acqua calda, allacciato all'Acquedotto Comunale;
 - Riscaldamento: assente
 - Sanitari: il bagno è costituito da elementi in ceramica, con vaso igienico, lavabo, con rubinetteria in acciaio cromato (Cft. Fto. 32);
 - Smaltimento delle acque reflue: è presente la fognatura comunale;
 - Gas: assente;
 - Citofono: non presente;

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/08/2015
- Scadenza contratto: 31/07/2021

Stato della causa in corso per il rilascio

3°-4°-5°-6° Unità - composta dal Posto auto coperto al piano secondo sottostrada, dalla piccola cantina al piano primo sottostrada e dai due locali "magazzino" al piano terra-ammezzato, al N.C.E.U. al foglio 29 sub 33 - 22 - 4 - 513, risultano essere a disposizione della signora **** Omissis ****, che in presenza anche del suo legale, ne ha garantito l'accesso in data 13/12/2019.

Si fa presente che per gli immobili n. 3 - 5 - 6, di cui ai sub 33 - 4 - 513, si è reperito un contratto di affitto del 01/08/2015 (All. n. 43), registrato a Nettuno il 11/08/2015 al n. 4184 serie 3T, per un canone di E. 6.000,00 più iva annue E. 500,00 più iva mensili oltre a spese di condominio per E. 50,00, a favore della Pontus Edizioni Musicali di Luigi Coni & C. s.a.s., valido anni 6 sino al 31/07/2021, ma si fa notare che nei locali suddetti è stato possibile l'accesso come sopra illustrato senza che vi sia stata presenza di terzi.

Il suddetto contratto è antecedente alla notifica del pignoramento, ma si ritiene non opponibile in quanto la scadenza del primo rinnovo è prossima.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1985 al 21/02/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Leonello Anderlini	01/04/1985	1119	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	12/04/1985	9598	7503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2013 al 23/05/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Maciariello	21/02/2013	63126	25093
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	27/02/2013	8673	6269
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri e Roma 2, in allegato n. 28 - 29, dalla quale non risultano trascrizioni o iscrizioni dopo il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto Notaio Claudio Maciariello
Iscritto a Roma 2 il 27/02/2013
Reg. gen. 8675 - Reg. part. 1046
Quota: 368000
Importo: € 368.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 183.973,00
Rogante: Claudio Maciariello
Data: 21/02/2013
N° repertorio: 63128
N° raccolta: 25095

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 23/05/2019
Reg. gen. 24975 - Reg. part. 17427
Quota: 368000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Non si rilevano ulteriori formalità dopo il Pignoramento in oggetto sulle visure attuali del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri e di Roma 2, in allegato n. 28 - 29.

NORMATIVA URBANISTICA

3°-4°-5°-6° Unità – sita in Nettuno Piazza del Mercato n. 16/A, al N.C.E.U. al foglio 29 sub 33- 22- 4- 513. L'area su cui è stato edificato l'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari in esecuzione

ricade in Zona "C" fascia di edilizia centrale, art.lo 13 delle norme di P.R.G. (All. n.53).

Tale zona risulta sottoposta a vincolo paesaggistico " Beni D'insieme" di cui all'art.lo 134 co. 1 lett. A del D.Lgs. n. 42/2004, al vincolo rispetto Centro Storico di cui all'art.lo 136 co. 1 lett. C, come si evince dalla tavola B del P.T.P.R. (All. n. 36).



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

3°-4°-5°-6° Unità – sita in Nettuno Piazza del Mercato 16/A, al N.C.E.U. al foglio 29 sub 33- 22- 4- 513, all'ufficio tecnico del Comune di Nettuno è stata reperita la Concessione Edilizia a costruire n. 5 del 21/03/1985 rilasciata in data 09/02/1991 (All. n. 46), e la relativa Concessione della variante in corso d'opera del 29/05/1986 (All. n. 47), nonché il grafico di variante approvato dalla Commissione edilizia in data 24/04/1986 (stralcio All. n. 48), inoltre il certificato di collaudo redatto dall'Ing. Pietro Brandi (All. n.49), ed infine il certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Nettuno in data 21/10/1986 (All. n. 50) con allegato grafico di variante del piano primo sottostrada (All. n.51).

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.

Locale "magazzino" sito in Nettuno (Rm), Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 619 sub 4, dal confronto tra la planimetria di progetto e lo stato attuale dei luoghi si evince la conformità nella consistenza di esso ma non nella destinazione in quanto l'accatastamento operato come magazzino non rispecchia la destinazione Urbanistica, in quanto esso anche se sui grafici di progetto non è riportata la sua destinazione, per la sua altezza di ml. 2,25 era sicuramente destinato a locale tecnico, in quanto un magazzino deve avere un'altezza minima di ml. 2,40, per cui non è possibile neanche sanare il W.C. realizzato nel suo interno perché anche esso dovrebbe avere un'altezza minima di ml. 2,40.

Si ritiene tale locale a destinazione Locale Tecnico, conforme alla Concessione rilasciata dopo la demolizione del W.C. realizzato nel suo interno.

Per cui si ritiene commerciabile l'unità immobiliare oggetto d'Esecuzione con l'obbligo della rimozione del W.C. realizzato nel suo interno.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

3°-4°-5°-6° Unità - composte da Posto auto coperto, cantina e 2 locali "magazzino" in Nettuno, Piazza del Mercato n. 16A, riportati al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 33-22-4-513, non è stato reperito regolamento condominiale che dettasse vincoli condominiali, ma dalla lettura del titolo di provenienza si evince l'esistenza di esso allegato all'atto Notaio Anderlini del 21/07/1987 rep. 7138 trascritto a Roma 2 il 21/07/1987 al n. 16378 di formalità.

Il Condominio di Piazza del Mercato n. 16A, in persona dell'amministratore in carica risulta costituito nella presente procedura per un credito di E 7.408,16 oltre interessi e spese di giudizio.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione di controllo per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Corrado Corrado, nonché dalla visione della documentazione in atti, si evince come fa notare lo stesso incaricato, che risulta notificato nei termini il Verbale di Pignoramento, che è stata depositata nei termini la nota d'iscrizione a ruolo, come risulta depositata nei termini l'istanza di vendita ed inoltre si evince che, risulta continuità storica nelle trascrizioni per l'intero ventennio.

L' Avv. Corrado Corrado incaricate della relazione di controllo fa notare che la notifica dell'atto di precetto al legale rappresentante della Società non è andata a buon fine, risultando il destinatario sconosciuto all'indirizzo.

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)

La terza, quarta, quinta e sesta unità, composta dal posto auto coperto al piano secondo sottostrada, foglio 39 p.lla 616 sub 33; dal locale cantina al piano primo sottostrada foglio 39 p.lla 616 sub 22; dal

locale "magazzino" al foglio 39 p.lla 616 sub 4; dal locale "magazzino" al foglio 39 p.lla 616 sub 513; tutti situati in Nettuno, Piazza del Mercato n. 16A, e tutti risultano di proprietà della società **** Omissis ****, in quanto li ha acquistati con atto di compravendita Notaio Claudio Maciariello, del 21/02/2013, repertorio 63126, trascritto a Roma 2 il 27/02/2013 ai nn. 6269 r.p. e 8673 r.g. per l'intero diritto di proprietà (copia Atto notarile All. n. 27).



CONFINI

Locale nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato n. 16A, al piano terra-ammezzato, distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 513 confina a nord con unità sub 3, a sud con unità sub 3, ad est con vano scala, ad ovest con Piazza del Mercato, salvo altri.



CONSISTENZA

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al piano terra-ammezzato, di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra, e due piani interrati, l'unità di cui trattasi è un locale in uso ufficio, con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 29 p.lla 616 sub 513, piano terra-ammezzato, categoria C/2 classe 6 mq. 35,0 rendita € 227,76 (estratto All. n. 9; visura All. n. 16; planimetria All. n. 17).

L'edificio che comprende l'unità in oggetto è situato in zona centrale di Nettuno, ricostruita nel dopoguerra, esso presenta caratteristiche di costruzione omogenee con gli altri fabbricati nell'immediato intorno.

Esso attualmente sembra in discreto stato di conservazione (vedi doc. fot. da n. 34 a n. 41),

- Nel dettaglio l'unità immobiliare, foglio 39 p.lla 616 sub 4, planimetria di rilievo all.to n. 23, è composta dalla seguente superficie utile, riportata anche nella planimetria di rilievo.

Piano terra-ammezzato			
- sala aspetto	di mq.	15,95	(foto n. 39)
- ufficio	di mq.	10,85	(foto n. 40)
- ufficio	di mq.	11,05	(foto n. 41)

Per calpestabili mq. 37,85 di superficie utile;



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 07/04/2011 al 21/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 616, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 265 Rendita € 3.577,00 Piano S2
Dal 21/02/2013 al 23/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 616, Sub. 33 Categoria C6 Cl.3, Cons. 55 Rendita € 261,33 Piano S2

Visure storiche dei beni al N.C.E.U. in allegato al Certificato Notarile redatto del Notaio Antonio Trotta.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	616	513		C2	6	35	41 mq	227,76 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Composta dal locale "ufficio-magazzino" al piano terra-ammezzato, situato in Nettuno (Rm), Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 513, piano terra, categoria C/2 classe 6 mq. 35,0 rendita € 227,76 (estratto All. n. 9; visura All. n. 16; planimetria All. n. 17).

La planimetria di rilievo raffigurante lo stato attuale, presenta corrispondenza nella consistenza con la planimetria presentata al N.C.E.U., con differenza nella rappresentazione di un bagno inesistente e la non riportata suddivisione del locale in due uffici e una sala aspetto realizzata con vetrate.

E' da evidenziare che, il suddetto LOCALE è stato denunciato al N.C.E.U. in data 07/04/2011 come RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (vedi visura storica in All. n. 30), tecnicamente come una unità esistente che il costruttore non aveva mai denunciata in catasto nel 1986, quando costruito l'edificio, provvedeva alla sua denuncia al N.C.E.U..

In realtà tale situazione non corrisponde a quanto accertato al N.C.E.U., in quanto nell'accatastamento dell'edificio effettuato in data 11/07/1986, tale superficie veniva dichiarata come parte del sub 1 "bene comune non censibile", quindi come un'area comune a tutte le unità immobiliari dal sub 4 al sub 15 denunciate (vedi elaborato planimetrico All. n. 31), superficie tra l'altro indicata come area condominiale anche sul progetto di variante alla Concessione a costruire n. 5/85 approvato dalla Commissione edilizia in data 24/04/1986 e allegato alla variante in corso d'opera rilasciata in data 29/05/1986.

Le unità a cui tale area era stata denunciata come bene comune, venivano dal 1987 in poi vendute a diversi proprietari, prima del 2011 anno in cui veniva denunciato il magazzino sub 513 come UNITA' PREGRESSA, dal costruttore dichiaratosi proprietario unico di esso, mentre in realtà era una porzione

del sub 1 bene comune non censibile.

Per cui non si ritiene che la proprietà del sig. **** Omissis **** che andava a cedere con atto di compravendita Notaio Claudio Maciariello, del 21/02/2013, repertorio 63126, trascritto a Roma 2 il 27/02/2013 ai nn. 6269 r.p. e 8673 r.g. alla **** Omissis **** (copia Atto notarile All. n. 27), fosse piena ed esclusiva, perché a parere dello scrivente al momento del rogito notarile sussisteva per esso la comproprietà con altri soggetti titolari di altre unità immobiliari, delle quali tale spazio costituiva un bene comune non censibile come da accatastamento pregresso.

Il costruttore sig. **** Omissis **** acquistava sì un fabbricato da ricostruire in data 01/04/1985, quindi di sua completa ed esclusiva proprietà, ma quando dopo averlo ricostruito e accatastato al N.C.E.U. nel 1986 procedeva alla vendita delle unità immobiliari, si legavano a loro anche le aree comuni dell'edificio, e tale magazzino che nel 2011 veniva denunciata come sub 513, era prima identificato come parte del sub 1, bene comune non censibile alle unità immobiliari già vendute nell'edificio, che attualmente possono lamentare diritti su tale locale, per tale motivo non si ritiene possibile effettuare un lotto di vendita dell'UNITA n. 6.

Non si ritiene commerciabile l'immobile nello stato attuale (planimetria catastale All. n. 17).

Inoltre i dati indicati in pignoramento per tutti i beni, corrispondono con i dati riportati al N.C.E.U. e sono idonei per l'identificazione degli immobili.

"Di voler sottoporre ad esecuzione immobiliare per espropriazione i seguenti beni immobili di proprietà della società **** Omissis **** e precisamente:

1) beni immobili siti nel Comune di Nettuno, Piazza del Mercato con ingresso dal civico n. 16 (catastalmente Piazza Torretta n. 16/A) e precisamente:

-Locale magazzino al piano terra della consistenza di mq. 35, confinante con corti delle particelle n. 615 e n. 619, vano scala, ingresso condominiale, salvo altri, censito al catasto dei fabbricati nel Comune di Nettuno al foglio 39 p.lla 616 sub 513, Piazza Torretta n. 16/A, piano T, categoria C2 classe 6, consistenza mq. 35, rendita catastale Euro 227,76;

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., come risulta tra l'altro dalla relazione per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Corrado Corrado, non risulta nulla da segnalare, oltre alla notifica dell'atto di precetto effettuata al legale rappresentante la società, che l'Avv. Redattore della relazione fa notare che non è andata a buon fine risultando il destinatario sconosciuto all'indirizzo, risulta congrua l'intestazione dei beni in oggetto, con problemi sulla provenienza dell'unità n. 6.

Si fa presente che il LOCALE al N.C.E.U. foglio 39 p.lla 616 sub 513, unità n. 6, denunciato in data 07/04/2011 come RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA, in realtà era una porzione al piano terra-ammazzato, del sub 1 "bene comune non censibile" accatastato il 11/07/1986, come area comune alle unità dal sub 4 al sub 15 (vedi elaborato planimetrico All. n. 31). Per tale motivo si ritiene che la proprietà del sub 513 pervenuta alla società in esecuzione, con atto di compravendita Notaio Claudio Maciariello, del 21/02/2013, repertorio 63126, trascritto a Roma 2 il 27/02/2013 ai nn. 6269 r.p. e 8673 r.g.. non sia piena ed esclusiva, in quanto tale locale era da prima identificato con porzione del sub 1, bene comune alle unità immobiliari sopra elencate, che possono lamentare diritti sulla proprietà esclusiva di esso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PATTI

Composta dal locale Ufficio "magazzino" al piano terra-ammezzato, situato in Nettuno, Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 513, piano terra, risulta essere a disposizione della signora **** Omissis ****, che in presenza anche del suo legale, ne ha garantito l'accesso in data 13/12/2019, il locale è attualmente in discreto stato di manutenzione.

STATO CONSERVATIVO

Composta dal locale ufficio "magazzino" al piano terra-ammezzato, situato in Nettuno (Rm), Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 513, piano terra, risulta essere attualmente in discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

3°-4°-5°-6° Unità - Composte da Posto auto coperto, cantina e 2 locali "magazzino" in Nettuno, Piazza del Mercato n. 16A, riportati al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 33-22-4-513, facenti parte di una palazzina composta da quattro piani e due piani interrati, S1 - S2, con 11 abitazioni, 10 cantine, 1 locale commerciale, per esse non sono state reperite tabelle millesimali o regolamenti condominiali, ma comunque fanno parte di un condominio costituito ed è soggetta a tutte le regole e le leggi che regolano le proprietà in condominio.

Dalla lettura del titolo di provenienza si evince l'esistenza di un regolamento condominiale allegato all'atto Notaio Anderlini del 21/07/1987 rep. 7138 trascritto a Roma 2 il 21/07/1987 al n. 16378 di formalità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sulle unità immobiliari in oggetto e sul terreno su cui sono stati edificati gli edifici, ed inoltre non risultano soggette a censo livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

3°-4°-5°-6° Unità, unità immobiliari situate in Nettuno, Piazza del Mercato 16/A, esse fanno parte di una palazzina composta da quattro piani e due piani interrati, S1 - S2, con 11 abitazioni, 10 cantine, 1 locale commerciale, e sono riportati al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 33-22-4-513, L'intero edificio residenziale ove è ubicata l'unità in oggetto, appare in condizioni buone, lo stato di manutenzione è discreto in generale per tutte le unità dell'edificio.

Trattasi di un edificio, realizzato nell'anno 1986, come si evince dalla Licenza Edilizia, con struttura portante in cemento armato.

Esso ha le seguenti caratteristiche:

- Fondazioni, realizzate in c.a.
- Esposizione, essa risulta esposto a sud su Piazza del Mercato, confinante con altre unità ad ad Est-ovest ed esposta a nord su via Capitani Umberto Donati;
- Struttura verticale: pilastri e travi in cemento armato;
- Solai: in latero- cemento (pignatte e travetti;

- Copertura: a terrazzo praticabile;
- Tinteggiatura esterna: intonaco con tinteggiatura acrilica (foto 34-3536-37-38);
La 6° UNITA' locale ufficio "magazzino " al piano terra-ammezzato ha le seguenti caratteristiche proprie:

- Pavimentazione: il locale è provvista di pavimento in ceramica, con battiscopa in ceramica (foto 40-41);
- Infissi esterni ed interni: le porte interne in alluminio e vetro, la porta d'ingresso interna alluminio e vetro (Cft. Fto. 41);
- Tinteggiatura interna: è con pitture acriliche di colore bianco il soffitto e giallo paglierino le pareti in buono stato (Fto n. 39-40-41);
- Impianti: elettrico: Sottotraccia, con quadro elettrico composto da magneto-termico-differenziale e vari interruttore per suddivisione;
- Riscaldamento: assente
- Gas: assente;
- Citofono: non presente;

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/08/2015
- Scadenza contratto: 31/07/2021

Stato della causa in corso per il rilascio

3°-4°-5°-6° Unità - composta dal Posto auto coperto al piano secondo sottostrada, dalla piccola cantina al piano primo sottostrada e dai due locali "magazzino" al piano terra-ammezzato, al N.C.E.U. al foglio 29 sub 33 - 22 - 4 - 513, risultano essere a disposizione della signora **** Omissis ****, che in presenza anche del suo legale, ne ha garantito l'accesso in data 13/12/2019.

Si fa presente che per gli immobili n. 3 - 5 - 6, di cui ai sub 33 - 4 - 513, si è reperito un contratto di affitto del 01/08/2015 (All. n. 43), registrato a Nettuno il 11/08/2015 al n. 4184 serie 3T, per un canone di E. 6.000,00 più iva annue E. 500,00 più iva mensili oltre a spese di condominio per E. 50,00, a favore della Pontus Edizioni Musicali di Luigi Coni & C. s.a.s., valido anni 6 sino al 31/07/2021, ma si fa notare che nei locali suddetti è stato possibile l'accesso come sopra illustrato senza che vi sia stata presenza di terzi.

Il suddetto contratto è antecedente alla notifica del pignoramento, ma si ritiene non opponibile in quanto la scadenza del primo rinnovo è prossima.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1985 al 21/02/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Leonello Anderlini	01/04/1985	1119	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	12/04/1985	9598	7503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2013 al 23/05/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Maciariello	21/02/2013	63126	25093
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	27/02/2013	8673	6269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri e Roma 2, in allegato n. 28 - 29, dalla quale non risultano trascrizioni o iscrizioni dopo il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto Notaio Claudio Maciariello
Iscritto a Roma 2 il 27/02/2013
Reg. gen. 8675 - Reg. part. 1046
Quota: 368000
Importo: € 368.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 183.973,00
Rogante: Claudio Maciariello
Data: 21/02/2013
N° repertorio: 63128
N° raccolta: 25095

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 23/05/2019
Reg. gen. 24975 - Reg. part. 17427
Quota: 368000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Non si rilevano ulteriori formalità dopo il Pignoramento in oggetto sulle visure attuali del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri e di Roma 2, in allegato n. 28 - 29.

NORMATIVA URBANISTICA

3°-4°-5°-6° Unità – sita in Nettuno Piazza del Mercato n. 16/A, al N.C.E.U. al foglio 29 sub 33- 22- 4- 513. L'area su cui è stato edificato l'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari in esecuzione ricade in Zona "C" fascia di edilizia centrale, art.lo 13 delle norme di P.R.G. (All. n.53).

Tale zona risulta sottoposta a vincolo paesaggistico " Beni D'insieme" di cui all'art.lo 134 co. 1 lett. A del D.Lgs. n. 42/2004, al vincolo rispetto Centro Storico di cui all'art.lo 136 co. 1 lett. C, come si evince dalla tavola B del P.T.P.R. (All. n. 36).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

3°-4°-5°-6° Unità – sita in Nettuno Piazza del Mercato n. 16/A, al N.C.E.U. al foglio 29 sub 33- 22- 4- 513, all'ufficio tecnico del Comune di Nettuno è stata reperita la Concessione Edilizia a costruire n. 5 del 21/03/1985 rilasciata in data 09/02/1991 (All. n. 46), e la relativa Concessione della variante in



corso d'opera del 29/05/1986 (All. n. 47), nonché il grafico di variante approvato dalla Commissione edilizia in data 24/04/1986 (stralcio All. n. 48), inoltre il certificato di collaudo redatto dall'Ing. Pietro Brandi (All. n.49), ed infine il certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Nettuno in data 21/10/1986 (All. n. 50) con allegato grafico di variante del piano primo sottostrada (All. n.51).

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.

Locale (in uso ufficio) "magazzino" sito in Nettuno (Rm), Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 619 sub 513, dal confronto tra la planimetria di progetto e lo stato attuale dei luoghi si evince la conformità nella consistenza ma non nella destinazione in quanto da progetto era destinato a spazio condominiale, inoltre per la sua altezza di soli 2,25 ml può essere considerato solo uno spazio tecnico ma non di certo un magazzino che deve avere un'altezza minima di ml. 2,40.

Inoltre come sopra già illustrato nel primo accatastamento del 1986, tale superficie era stata dichiarata come bene comune non censibile al fabbricato come sub 1, ed è rimasta come tale sull'elaborato planimetrico presentato, con tutti i diritti che possono reclamarne le unità immobiliari del fabbricato a cui era comune, vendute dal 1987 al sino al 07/04/2011, anno in cui il suddetto LOCALE è stato erroneamente denunciato al N.C.E.U. come RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (vedi visura storica in All. n. 30), ossia come una unità esistente che il costruttore non aveva mai denunciata in catasto, ma in realtà si trattava di un duplicato dell'area già destinata a bene comune del fabbricato come sub 1.

Per tale motivo non si ritiene che la proprietà dell'attuale "magazzino" sub 513 (ex sub 1 parte), che si andava a trasferire con atto di compravendita Notaio Claudio Maciariello, del 21/02/2013, repertorio 63126, trascritto a Roma 2 il 27/02/2013 ai nn. 6269 r.p. e 8673 r.g. (copia Atto notarile All. n. 20), fosse piena ed esclusiva, ed a parere dello scrivente non si ritiene trasferibile tale bene.

Per cui non si ritiene possibile effettuare un lotto di vendita dell'UNITA n. 6 in quanto ex sub 1 bene comune ai sub da 4 a 15.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

3°-4°-5°-6° Unità - composte da Posto auto coperto, cantina e 2 locali "magazzino" in Nettuno, Piazza del Mercato n. 16A, riportati al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 33-22-4-513, non è stato reperito regolamento condominiale che dettasse vincoli condominiali, ma dalla lettura del titolo di provenienza si evince l'esistenza di esso allegato all'atto Notaio Anderlini del 21/07/1987 rep. 7138 trascritto a Roma 2 il 21/07/1987 al n. 16378 di formalità.



Il Condominio di Piazza del Mercato n. 16A, in persona dell'amministratore in carica risulta costituito nella presente procedura per un credito di E 7.408,16 oltre interessi e spese di giudizio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese, 42, piano Terra

Ubicata nel Comune di Artena (Rm) in via Cardinale Scipione Borghese, al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, composto da tre piani, con il piano terra destinato a locali commerciali, piano primo e secondo invece a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un locale commerciale con bagno, ubicato al piano terra di via Cardinale Scipione Borghese n. 42, e distinto al N.C.E.U. alla M.U. p.lla 9 sub 517. L'unità immobiliare in oggetto con una piccola corte pertinenziale antistante l'unico ingresso al locale su via C.S.B., risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****. Il locale oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. alla M.U. p.lla 9 sub 517, graffata con p.lla 596 sub 517, piano primo, categoria C/1 classe 1 mq. 44,0 rendita € 706,72 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 9, Sub. 517, Categoria C1, Graffato p.lla 596 sub 517

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

Valore di stima del bene: € 69.176,50

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commerciale tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);
- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);
- c) dell'andamento di mercato per beni simili, che riscontrati presso le Agenzie Immobiliari della zona, mostra un discreto interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione dei fabbricati.

Nella stima degli immobili eseguiti, considerando tutte le caratteristiche delle unità immobiliari sopra illustrate, si terrà conto delle caratteristiche degli edifici, del loro stato di manutenzione, ed infine dell'ubicazione degli immobili.

Ciò premesso, la stima è eseguita adottando il seguente metodo:

METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare.

I prezzi unitari scaturiscono dalla media di quelli ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati.

La stima è eseguita calcolando la superficie commerciale ragguagliata per l'unità in oggetto.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese, 42, piano Terra	44,63 mq	1.550,00 €/mq	€ 69.176,50	100,00%	€ 69.176,50
Valore di stima:					€ 69.176,50

Valore di stima: € 69.176,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€

Valore finale di stima: € 67.676,50

Locale commerciale sito in Artena via Cardinale Scipione Borghese n. 42, riportata al N.C.E.U. - M.U. p.lla 9 sub 517 graffata con p.lla 596 sub 517, per rendere commerciabile l'immobile dopo l'assegnazione è necessario procedere alla presentazione al Comune di Artena (Rm) di una CILA in cui venga rappresentato l'immobile nello stato attuale senza le finestre, non necessarie per garantire i ricambi d'aria come da DM 1975 in quanto è sufficiente l'apertura a vetrina lato strada, il tutto si stima per una spesa di circa € 1.500,00.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via San Giacomo, 60, interno 20, piano Secondo
 Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in via San Giacomo, al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza, composto da tre piani fuori terra e piano interrato, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un appartamento sito al piano secondo composto da pranzo/soggiorno con A.C., letto, bagno e due balconi, ubicato al piano secondo di via San giacomo n. 60, interno 20 e distinto al N.C.E.U. al foglio 29 p.lla 585 sub 21. L'unità immobiliare in oggetto risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****. L'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a: - foglio 29 p.lla 585 sub 21, piano secondo, categoria A/3 classe 2 vani 3,0 rendita € 333,11 (estratto All. n. 6; visura All. n. 7; planimetria All. n. 8).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 585, Sub. 21, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 85.914,00
 Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello

della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commerciale tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);
- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);
- c) dell'andamento di mercato per beni simili, che riscontrati presso le Agenzie Immobiliari della zona, mostra un discreto interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione dei fabbricati.

Nella stima degli immobili eseguiti, considerando tutte le caratteristiche delle unità immobiliari sopra illustrate, si terrà conto delle caratteristiche degli edifici, del loro stato di manutenzione, ed infine dell'ubicazione degli immobili.

Ciò premesso, la stima è eseguita adottando il seguente metodo :

METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare.

I prezzi unitari scaturiscono dalla media di quelli ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati.

La stima è eseguita calcolando la superficie commerciale ragguagliata per l'unità in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Nettuno (RM) - Via San Giacomo, 60, interno 20, piano Secondo	47,73 mq	1.800,00 €/mq	€ 85.914,00	100,00%	€ 85.914,00
Valore di stima:					€ 85.914,00

Valore di stima: € 85.914,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 83.914,00

Abitazione sita in Nettuno (Rm), via San Giacomo n. 60, riportato al N.C.E.U. al foglio 29 p.la 585 sub 21, è necessario presentare per le lievi difformità interne per l'apertura di una porta dalla cucina all'ingresso e la separazione della stessa dal soggiorno/pranzo con un muretto divisorio basso, una

CILA a sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 37 con pagamento di una ammenda amministrativa, il tutto si stima per una spesa di circa € 2.000,00.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano S2
 Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al secondo piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra e due piani interrati, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un posto auto coperto sito al secondo piano sottostrada, con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.la 616 sub 33. Esso risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****. Il posto auto coperto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a: - foglio 39 p.la 616 sub 33, piano secondo sottostrada, categoria C/6 classe 1 mq. 55,0 rendita € 261,33 (estratto All. n. 9; visura All. n. 10; planimetria All. n. 11).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 39, Part. 616, Sub. 33, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 33.750,00
 Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commerciale tenendo conto:
 - a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);
 - b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);
 - c) dell'andamento di mercato per beni simili, che riscontrati presso le Agenzie Immobiliari della zona, mostra un discreto interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione dei fabbricati.
 Nella stima degli immobili esecutati, considerando tutte le caratteristiche delle unità immobiliari sopra illustrate, si terrà conto delle caratteristiche degli edifici, del loro stato di manutenzione, ed infine dell'ubicazione degli immobili.
 Ciò premesso, la stima è eseguita adottando il seguente metodo :
METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".
 Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare.
 I prezzi unitari scaturiscono dalla media di quelli ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati.
 La stima è eseguita calcolando la superficie commerciale ragguagliata per l'unità in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano S2	45,00 mq	750,00 €/mq	€ 33.750,00	100,00%	€ 33.750,00
Valore di stima:					€ 33.750,00

Valore di stima: € 33.750,00



Valore finale di stima: € 33.750,00

Sarà necessario la presentazione di una Cila a sanatoria da parte dell'Amministratore del condominio, per gli interi piani destinati ad autorimesse collettive, la sua spesa "condominiale" è già considerata con un lieve deprezzamento applicato sul rapporto E/mq..



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano S1
Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al primo piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra, e due piani interrati, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è una cantina sita al secondo piano sottostrada, con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 22. Essa risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****. La piccola cantina oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a: - foglio 39 p.lla 616 sub 22, piano primo sottostrada, categoria C/2 classe 4 mq. 3,0 rendita € 14,25 (estratto All. n. 9; visura All. n. 12; planimetria All. n. 13).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 616, Sub. 22, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.280,00
Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commerciale tenendo conto:
 - a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);
 - b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);
 - c) dell'andamento di mercato per beni simili, che riscontrati presso le Agenzie Immobiliari della zona, mostra un discreto interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione dei fabbricati.Nella stima degli immobili eseguiti, considerando tutte le caratteristiche delle unità immobiliari sopra illustrate, si terrà conto delle caratteristiche degli edifici, del loro stato di manutenzione, ed infine dell'ubicazione degli immobili.
Ciò premesso, la stima è eseguita adottando il seguente metodo:
METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".
Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare.
I prezzi unitari scaturiscono dalla media di quelli ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati.
La stima è eseguita calcolando la superficie commerciale ragguagliata per l'unità in oggetto.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Cantina Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano S1	3,80 mq	600,00 €/mq	€ 2.280,00	100,00%	€ 2.280,00
				Valore di stima:	€ 2.280,00

Valore di stima: € 2.280,00

Valore finale di stima: € 2.280,00

Non vi sono spese di deprezzamento

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano Terra UNITA', Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al piano terra-ammezzato di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra, e due piani interrati, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un locale con bagno, con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.la 616 sub 4. Esso risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****. Il locale deposito oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a: - foglio 29 p.la 616 sub 4, piano terra-ammezzato, categoria C/2 classe 8 mq. 11,0 rendita € 97,61 (estratto All. n. 9; visura All. n. 14; planimetria All. n. 15).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 616, Sub. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 11.760,00

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commerciale tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);
- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);
- c) dell'andamento di mercato per beni simili, che riscontrati presso le Agenzie Immobiliari della zona, mostra un discreto interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione dei fabbricati.

Nella stima degli immobili eseguiti, considerando tutte le caratteristiche delle unità immobiliari sopra illustrate, si terrà conto delle caratteristiche degli edifici, del loro stato di manutenzione, ed infine dell'ubicazione degli immobili.

Ciò premesso, la stima è eseguita adottando il seguente metodo :

METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare.

I prezzi unitari scaturiscono dalla media di quelli ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati.

La stima è eseguita calcolando la superficie commerciale ragguagliata per l'unità in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano Terra	14,70 mq	800,00 €/mq	€ 11.760,00	100,00%	€ 11.760,00
Valore di stima:					€ 11.760,00

Valore di stima: € 11.760,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino stato dei luoghi	1000,00	€

Valore finale di stima: € 10.760,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Locale "magazzino" sito in Nettuno (Rm), Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 619 sub 4, per rendere commerciabile l'immobile dopo l'assegnazione è necessario procedere al ripristino del locale rimuovendo il piccolo W.C. realizzato nel suo interno, il tutto si stima per una spesa di circa € 1.000,00.

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano Terra UNITA', Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al piano terra-ammezzato di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra, e due piani interrati, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un locale in uso uffici, composto da due uffici con sala attesa, con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 513. Esso risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****. Il locale oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a: - foglio 29 p.lla 616 sub 513, piano terra-ammezzato, categoria C/2 classe 6 mq. 35,0 rendita € 227,76 (estratto All. n. 9; visura All. n. 16; planimetria All. n. 17).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 616, Sub. 513, Categoria C2



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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Magazzino Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano Terra	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

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

Velletri, li 15/02/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mammucari Ivan

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 2 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 06/12/2019)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA ARTENA
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURA IMMOBILE ARTENA
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTO IMMOBILE ARTENA
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA NETTUNO FOGLIO 29
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - VISURA NETTUNO FG. 29 P.LLA 585 SUB 21
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - PLANIMETRIA CATASTO NETTUNO FG 29 P.LLA 585 SUB 21
- ✓ N° 9 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA NETTUNO FOGLIO 39
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - VISURA NETTUNO FG. 39 P.LLA 616 SUB 33
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - PLANIMETRIA CATASTO NETTUNO FG. 39 P.LLA 616 SUB 33



- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - VISURA NETTUNO FG. 39 P.LLA 616 SUB 22
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - PLANIMETRIA CATASTO NETTUNO FG. 39 P.LLA 616 SUB 22
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - VISURA NETTUNO FG. 39 P.LLA 616 SUB 4
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - PLANIMETRIA CATASTO FG. 39 P.LLA 616 SUB 4
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - VISURA NETTUNO FG. 39 P.LLA 616 SUB 513
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - PLANIMETRIA CATASTO FG. 39 P.LLA 616 SUB 513
- ✓ N° 18 Altri allegati - PLANIMETRIA DI RILIEVO ARTENA
- ✓ N° 19 Altri allegati - PLANIMETRIA DI RILIEVO NETTUNO FG. 29 P.LLA 585 SUB 21
- ✓ N° 20 Altri allegati - PLANIMETRIA DI RILIEVO NETTUNO FG. 39 P.LLA 616 SUB 33
- ✓ N° 21 Altri allegati - PLANIMETRIA DI RILIEVO NETTUNO FG. 39 P.LLA 616 SUB 22
- ✓ N° 22 Altri allegati - PLANIMETRIA DI RILIEVO NETTUNO FG. 39 P.LLA 616 SUB 4
- ✓ N° 23 Altri allegati - PLANIMETRIA DI RILIEVO NETTUNO FG. 39 P.LLA 616 SUB 513
- ✓ N° 24 Atto di provenienza - ROGITO IMMOBILE ARTENA
- ✓ N° 25 Atto di provenienza - ROGITO IMMOBILE NETTUNO FOGLIO 29
- ✓ N° 26 Atto di provenienza - 1° ROGITO IMMOBILE NETTUNO FOGLIO 39
- ✓ N° 27 Atto di provenienza - 2° ROGITO IMMOBILE NETTUNO FOGLIO 39
- ✓ N° 28 Altri allegati - VISURA ATTUALE RR.II. VELLETRI (Aggiornamento al 10/02/2021)
- ✓ N° 29 Altri allegati - VISURA ATTUALE RR.II. ROMA 2 (aggiornati al 10/02/2021)
- ✓ N° 30 Visure e schede catastali - VISURA STORICA NETTUNO FG. 39 P.LLA 616 SUB 513
- ✓ N° 31 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO NETTUNO FG. 39 P.LLA 616
- ✓ N° 32 Altri allegati - CONTRATTO AFFITTO IMMOBILE ARTENA
- ✓ N° 33 Altri allegati - CONTRATTO AFFITTO IMMOBILE NETTUNO FOGLIO 29
- ✓ N° 34 Altri allegati - TAVOLA B PTPR IMMOBILE ARTENA
- ✓ N° 35 Altri allegati - TAVOLA B PTPR IMMOBILE NETTUNO FOGLIO 29
- ✓ N° 36 Altri allegati - TAVOLA B PTPR IMMOBILE NETTUNO FOGLIO 39
- ✓ N° 37 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA N. 40/03 IMMOBILE ARTENA
- ✓ N° 38 Tavola del progetto - STRALCIO PROGETTO C. E. 40/03 IMMOBILE ARTENA
- ✓ N° 39 Concessione edilizia - VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA N. 49/04 IMMOBILE ARTENA
- ✓ N° 40 Tavola del progetto - STRALCIO PROGETTO C. E. 49/04 IMMOBILE ARTENA
- ✓ N° 41 Altri allegati - COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI IMMOBILE ARTENA



- ✓ N° 42 Altri allegati - DIFFIDA A NON APRIRE LE FINESTRE IMMOBILE ARTENA
- ✓ N° 43 Altri allegati - CONTRATTO DI AFFITTO NETTUNO FG. 39 P.LLA 616 SUB 33-4-513
- ✓ N° 44 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA 62/88 IMMOBILE NETTUNO FG. 29
- ✓ N° 45 Tavola del progetto - STRALCIO PROGETTO C. E. 62/88 IMMOBILE NETTUNO FG. 29
- ✓ N° 46 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA 5/85 IMMOBILI NETTUNO FOGLIO 39
- ✓ N° 47 Concessione edilizia - VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA 5/85 IMMOBILI NETTUNO FOGLIO 39
- ✓ N° 48 Tavola del progetto - STRALCIO PROGETTO VARIANTE C. E. 5/85 IMMOBILE NETTUNO FG. 39
- ✓ N° 49 Altri allegati - CERTIFICATO DI COLLAUDO IMMOBILE NETTUNO FG. 39
- ✓ N° 50 Altri allegati - CERTIFICATO ABITABILITA' IMMOBILE NETTUNO FG. 39
- ✓ N° 51 Altri allegati - TAVOLA PIANO SOTTOSTRADA 1 ALLEGATA ABITABILITA NETTUNO FG. 39
- ✓ N° 52 Altri allegati - STRALCIO PRG NETTUNO IMMOBILE FG 29
- ✓ N° 53 Altri allegati - STRALCIO PRG NETTUNO IMMOBILE FG 39



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese, 42, piano Terra
Ubicata nel Comune di Artena (Rm) in via Cardinale Scipione Borghese, al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, composto da tre piani, con il piano terra destinato a locali commerciali, piano primo e secondo invece a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un locale commerciale con bagno, ubicato al piano terra di via Cardinale Scipione Borghese n. 42, e distinto al N.C.E.U. alla M.U. p.lla 9 sub 517. L'unità immobiliare in oggetto con una piccola corte pertinenziale antistante l'unico ingresso al locale su via C.S.B., risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****. Il locale oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. alla M.U. p.lla 9 sub 517, graffata con p.lla 596 sub 517, piano primo, categoria C/1 classe 1 mq. 44,0 rendita € 706,72 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 9, Sub. 517, Categoria C1, Graffato p.lla 596 sub 517

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sita in Artena via Cardinale Scipione Borghese n. 42, riportata al N.C.E.U. - M.U. p.lla 9 sub 517 graffata con p.lla 596 sub 517, Il fabbricato di cui all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione risulta ricadente in zona Centro Storico con destinazione Urbanistica ZONA "A" CENTRO STORICO. Art. 14 — Zone A (Centro Storico) Tale zona riguarda le parti del territorio interessato da agglomerati insediativi, residenziali produttivi e di servizio, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte integrante degli agglomerati stessi. Tale zona è delimitata nelle planimetrie di P.R.G. anche ai fini della applicazione dell'art. 16, 4° comma della legge 22/10/1971 n.865 ed è soggetta a vincolo di conservazione e di risanamento conservativo. In assenza di un piano particolareggiato o di un piano di recupero, nella zona A non è consentito l'incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privato e sono ammessi solo gli interventi di cui agli artt. 27 (quarto o quinto comma) e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. All'atto della redazione del P.P. gli eventuali aumenti di volume saranno consentiti al solo fine di: garantire un risanamento igienico sanitario strutturale. Tale zona risulta sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art.lo 134 co. 1 lett. A e C del D.Lgs. n. 42/2004, al vincolo Centro Storico di cui all'art.lo 136 co. 1 lett. C e D, ed al vincolo archeologico, di cui all'art.lo 134 co. 1 lett. b e art.lo 142 co. 1 lett. m, come si evince dalla tavola B del P.T.P.R. (All. n. 34).

Prezzo base d'asta: € 67.676,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via San Giacomo, 60, interno 20, piano Secondo
Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in via San Giacomo, al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza, composto da tre piani fuori terra e piano interrato, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un appartamento sito al piano secondo composto da pranzo/soggiorno con A.C., letto, bagno e due balconi, ubicato al piano secondo di via San giacomo n. 60, interno 20 e distinto al N.C.E.U. al foglio 29 p.lla 585 sub 21. L'unità immobiliare in oggetto risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****. L'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a: - foglio 29 p.lla

585 sub 21, piano secondo, categoria A/3 classe 2 vani 3,0 rendita € 333,11 (estratto All. n. 6; visura All. n. 7; planimetria All. n. 8). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 585, Sub. 21, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sita in Nettuno (Rm), via San Giacomo n. 60, riportato al N.C.E.U. al foglio 29 p.lla 585 sub 21. L'area su cui è stato edificato l'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in esecuzione ricade in Zona "E1" case con giardino, art.lo 15 delle norme di P.R.G. (All. n.52). Tale zona ricade nella tavola B del P.T.P.R. (All. n. 35), in Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

Prezzo base d'asta: € 83.914,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano S2 Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al secondo piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra e due piani interrati, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un posto auto coperto sito al secondo piano sottostrada, con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 33. Esso risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****. Il posto auto coperto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a: - foglio 39 p.lla 616 sub 33, piano secondo sottostrada, categoria C/6 classe 1 mq. 55,0 rendita € 261,33 (estratto All. n. 9; visura All. n. 10; planimetria All. n. 11). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 616, Sub. 33, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: 3°-4°-5°-6° Unità - sita in Nettuno Piazza Torretta n. 16°, al N.C.E.U. al foglio 29 sub 33- 22- 4- 513. L'area su cui è stato edificato l'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari in esecuzione ricade in Zona "C" fascia di edilizia centrale, art.lo 13 delle norme di P.R.G. (All. n.53). Tale zona risulta sottoposta a vincolo paesaggistico " Beni D'insieme" di cui all'art.lo 134 co. 1 lett. A del D.Lgs. n. 42/2004, al vincolo rispetto Centro Storico di cui all'art.lo 136 co. 1 lett. C, come si evince dalla tavola B del P.T.P.R. (All. n. 36).

Prezzo base d'asta: € 33.750,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano S1 Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al primo piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra, e due piani interrati, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è una cantina sita al secondo piano sottostrada, con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 22. Essa risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****. La piccola cantina oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a: - foglio 39 p.lla 616 sub 22, piano primo sottostrada, categoria C/2 classe 4 mq. 3,0 rendita € 14,25 (estratto All. n. 9; visura All. n. 12; planimetria All. n. 13). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 616, Sub. 22, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: 3°-4°-5°-6° Unità - sita in Nettuno Piazza Torretta n. 16°, al N.C.E.U. al foglio 29 sub 33- 22- 4- 513. L'area su cui è stato edificato l'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari in esecuzione ricade in Zona "C" fascia di edilizia centrale, art.lo 13 delle norme di P.R.G. (All. n.53). Tale zona risulta sottoposta a vincolo paesaggistico " Beni

D'insieme" di cui all'art.lo 134 co. 1 lett. A del D.Lgs. n. 42/2004, al vincolo rispetto Centro Storico di cui all'art.lo 136 co. 1 lett. C, come si evince dalla tavola B del P.T.P.R. (All. n. 36).

Prezzo base d'asta: € 2.280,00



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano Terra UNITA', Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al piano terra-ammezzato di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra, e due piani interrati, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un locale con bagno, con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 4. Esso risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****. Il locale deposito oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a: - foglio 29 p.lla 616 sub 4, piano terra-ammezzato, categoria C/2 classe 8 mq. 11,0 rendita € 97,61 (estratto All. n. 9; visura All. n. 14; planimetria All. n. 15). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 616, Sub. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: 3°-4°-5°-6° Unità - sita in Nettuno Piazza del Mercato n. 16/A, al N.C.E.U. al foglio 29 sub 33- 22- 4- 513. L'area su cui è stato edificato l'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari in esecuzione ricade in Zona "C" fascia di edilizia centrale, art.lo 13 delle norme di P.R.G. (All. n.53). Tale zona risulta sottoposta a vincolo paesaggistico " Beni D'insieme" di cui all'art.lo 134 co. 1 lett. A del D.Lgs. n. 42/2004, al vincolo rispetto Centro Storico di cui all'art.lo 136 co. 1 lett. C, come si evince dalla tavola B del P.T.P.R. (All. n. 36).

Prezzo base d'asta: € 10.760,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano Terra UNITA', Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al piano terra-ammezzato di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra, e due piani interrati, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un locale in uso uffici, composto da due uffici con sala attesa, con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 616 sub 513. Esso risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****. Il locale oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a: - foglio 29 p.lla 616 sub 513, piano terra-ammezzato, categoria C/2 classe 6 mq. 35,0 rendita € 227,76 (estratto All. n. 9; visura All. n. 16; planimetria All. n. 17). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 616, Sub. 513, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: 3°-4°-5°-6° Unità - sita in Nettuno Piazza del Mercato n. 16/A, al N.C.E.U. al foglio 29 sub 33- 22- 4- 513. L'area su cui è stato edificato l'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari in esecuzione ricade in Zona "C" fascia di edilizia centrale, art.lo 13 delle norme di P.R.G. (All. n.53). Tale zona risulta sottoposta a vincolo paesaggistico " Beni D'insieme" di cui all'art.lo 134 co. 1 lett. A del D.Lgs. n. 42/2004, al vincolo rispetto Centro Storico di cui all'art.lo 136 co. 1 lett. C, come si evince dalla tavola B del P.T.P.R. (All. n. 36).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.676,50

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese, 42, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 9, Sub. 517, Categoria C1, Graffato p.lla 596 sub 517	Superficie	44,63 mq
Stato conservativo:	Locale commerciale situato in Artena via Cardinale Scipione Borghese n. 42, riportato al N.C.E.U. - M.U. p.lla 9 sub 517 graffata con p.lla 596 sub 517, piano terra, risulta essere in stato di discreta manutenzione.		
Descrizione:	Ubicata nel Comune di Artena (Rm) in via Cardinale Scipione Borghese, al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, composto da tre piani, con il piano terra destinato a locali commerciali, piano primo e secondo invece a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un locale commerciale con bagno, ubicato al piano terra di via Cardinale Scipione Borghese n. 42, e distinto al N.C.E.U. alla M.U. p.lla 9 sub 517. L'unità immobiliare in oggetto con una piccola corte pertinenziale antistante l'unico ingresso al locale su via C.S.B., risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****. Il locale oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. alla M.U. p.lla 9 sub 517, graffata con p.lla 596 sub 517, piano primo, categoria C/1 classe 1 mq. 44,0 rendita € 706,72 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.914,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via San Giacomo, 60, interno 20, piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 585, Sub. 21, Categoria A3	Superficie	47,73 mq
Stato conservativo:	Abitazione situata in Nettuno (Rm), via San Giacomo n. 60, riportato al N.C.E.U. al foglio 29 p.lla 585 sub 21, piano secondo, risulta essere in uno stato di discreta manutenzione.		
Descrizione:	Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in via San Giacomo, al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza, composto da tre piani fuori terra e piano interrato, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un appartamento sito al piano secondo composto da pranzo/soggiorno con A.C., letto, bagno e due balconi, ubicato al piano secondo di via San Giacomo n. 60, interno 20 e distinto al N.C.E.U. al foglio 29 p.lla 585 sub 21. L'unità immobiliare in oggetto risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****. L'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a: - foglio 29 p.lla 585 sub 21, piano secondo, categoria A/3 classe 2 vani 3,0 rendita € 333,11 (estratto All. n. 6; visura All. n. 7; planimetria All. n. 8).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.750,00

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 616, Sub. 33, Categoria C6	Superficie	45,00 mq
Stato conservativo:	Composta dal Posto auto coperto al piano secondo sottostrada, situato in Nettuno, Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.la 616 sub 33, piano S2, risulta essere in scarso stato di manutenzione, comunque alle stesse condizione degli altri posti auto esistente nell'autorimessa collettiva.		
Descrizione:	Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al secondo piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra e due piani interrati, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un posto auto coperto sito al secondo piano sottostrada, con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.la 616 sub 33. Esso risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****. Il posto auto coperto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a: - foglio 39 p.la 616 sub 33, piano secondo sottostrada, categoria C/6 classe 1 mq. 55,0 rendita € 261,33 (estratto All. n. 9; visura All. n. 10; planimetria All. n. 11).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.280,00

Bene N° 4 - Cantina			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 616, Sub. 22, Categoria C2	Superficie	3,80 mq
Stato conservativo:	Composta dalla piccola cantina, situata in Nettuno (Rm), Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.la 616 sub 22, piano S1, risulta attualmente in scarso stato di manutenzione, comunque alle stesse condizione delle altre cantine del piano.		
Descrizione:	Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al primo piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra, e due piani interrati, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è una cantina sita al secondo piano sottostrada, con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.la 616 sub 22. Essa risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****. La piccola cantina oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a: - foglio 39 p.la 616 sub 22, piano primo sottostrada, categoria C/2 classe 4 mq. 3,0 rendita € 14,25 (estratto All. n. 9; visura All. n. 12; planimetria All. n. 13).		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.760,00

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 616, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	14,70 mq
Stato conservativo:	Composta dal locale "magazzino" al piano terra-ammezzato, situato in Nettuno (Rm), Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.la 616 sub 4, piano terra, risulta essere attualmente in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	UNITA', Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al piano terra-ammezzato di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra, e due piani interrati, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un locale con bagno, con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.la 616 sub 4. Esso risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ***. Il locale deposito oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a: - foglio 29 p.la 616 sub 4, piano terra-ammezzato, categoria C/2 classe 8 mq. 11,0 rendita € 97,61 (estratto All. n. 9; visura All. n. 14; planimetria All. n. 15).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Magazzino			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Piazza del Mercato, 16/A, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 616, Sub. 513, Categoria C2		
Stato conservativo:	Composta dal locale ufficio "magazzino" al piano terra-ammezzato, situato in Nettuno (Rm), Piazza del Mercato n. 16A, riportato al N.C.E.U. al foglio 39 p.la 616 sub 513, piano terra, risulta essere attualmente in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	UNITA', Ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Piazza del Mercato, al piano terra-ammezzato di un fabbricato di maggior consistenza, composto da quattro piani fuori terra, e due piani interrati, destinato prevalentemente a civile abitazione, l'unità di cui trattasi è un locale in uso uffici, composto da due uffici con sala attesa, con accesso da Piazza del Mercato n. 16/A e distinto al N.C.E.U. al foglio 39 p.la 616 sub 513. Esso risulta essere di proprietà della Società **** Omissis ****. Il locale oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. a: - foglio 29 p.la 616 sub 513, piano terra-ammezzato, categoria C/2 classe 6 mq. 35,0 rendita € 227,76 (estratto All. n. 9; visura All. n. 16; planimetria All. n. 17).		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE, 42, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto Notaio Claudio Maciariello
Iscritto a velletri il 13/02/2014
Reg. gen. 726 - Reg. part. 73
Quota: 105520
Importo: € 105.520,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.759,00
Rogante: Claudio Maciariello
Data: 21/02/2013
N° repertorio: 64933
N° raccolta: 26195

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 20/05/2019
Reg. gen. 2342 - Reg. part. 1736
Quota: 105520
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SAN GIACOMO, 60, INTERNO 20, PIANO SECONDO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto Notaio Claudio Maciariello
Iscritto a Roma 2 il 27/02/2013
Reg. gen. 8675 - Reg. part. 1046
Quota: 368000
Importo: € 368.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 183.973,00
Rogante: Claudio Maciariello
Data: 21/02/2013

N° repertorio: 63128

N° raccolta: 25095

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 23/05/2019

Reg. gen. 24975 - Reg. part. 17427

Quota: 368000

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - PIAZZA DEL MERCATO, 16/A, PIANO S2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto Notaio Claudio Maciariello

Iscritto a Roma 2 il 27/02/2013

Reg. gen. 8675 - Reg. part. 1046

Quota: 368000

Importo: € 368.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 183.973,00

Rogante: Claudio Maciariello

Data: 21/02/2013

N° repertorio: 63128

N° raccolta: 25095



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 23/05/2019

Reg. gen. 24975 - Reg. part. 17427

Quota: 368000

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A NETTUNO (RM) - PIAZZA DEL MERCATO, 16/A, PIANO S1

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da Atto Notaio Claudio Maciariello
Iscritto a Roma 2 il 27/02/2013
Reg. gen. 8675 - Reg. part. 1046
Quota: 368000
Importo: € 368.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 183.973,00
Rogante: Claudio Maciariello
Data: 21/02/2013
N° repertorio: 63128
N° raccolta: 25095



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 23/05/2019
Reg. gen. 24975 - Reg. part. 17427
Quota: 368000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A NETTUNO (RM) - PIAZZA DEL MERCATO, 16/A, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto Notaio Claudio Maciariello
Iscritto a Roma 2 il 27/02/2013
Reg. gen. 8675 - Reg. part. 1046
Quota: 368000
Importo: € 368.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 183.973,00
Rogante: Claudio Maciariello
Data: 21/02/2013
N° repertorio: 63128
N° raccolta: 25095



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 23/05/2019
Reg. gen. 24975 - Reg. part. 17427
Quota: 368000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da Atto Notaio Claudio Maciariello
Iscritto a Roma 2 il 27/02/2013
Reg. gen. 8675 - Reg. part. 1046
Quota: 368000
Importo: € 368.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 183.973,00
Rogante: Claudio Maciariello
Data: 21/02/2013
N° repertorio: 63128
N° raccolta: 25095

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 23/05/2019
Reg. gen. 24975 - Reg. part. 17427
Quota: 368000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

