
TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattocchia Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 364/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	11
Premessa.....	11
Descrizione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 4, piano T	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 5, piano T	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 6, piano 1	12
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 7, piano 1	12
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 9, piano 1	13
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 11, piano 2	13
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 14, piano 2	13
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 15, piano 2	13
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 1, piano T	14
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 3, piano T	14
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 7, piano 2	14
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 8, piano 2	15
Lotto 1.....	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18

Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Lotto 2.....	24
Completezza documentazione ex art. 567	24
Titolarità	24
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali	26
Precisazioni.....	26
Patti	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali	33
Lotto 3.....	33
Completezza documentazione ex art. 567	33
Titolarità	34
Confini	34
Consistenza	34
Cronistoria Dati Catastali	34
Dati Catastali	35
Precisazioni.....	36
Patti	36
Stato conservativo.....	36
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36

Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali	42
Lotto 4.....	42
Completezza documentazione ex art. 567	42
Titolarità	43
Confini	43
Consistenza	43
Cronistoria Dati Catastali	43
Dati Catastali	44
Precisazioni.....	45
Patti	45
Stato conservativo.....	45
Parti Comuni.....	45
Servitù, censo, livello, usi civici.....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione	46
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	49
Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	51
Vincoli od oneri condominiali	51
Lotto 5.....	51
Completezza documentazione ex art. 567	52
Titolarità	52
Confini	52
Consistenza	52
Cronistoria Dati Catastali	52
Dati Catastali	53
Precisazioni.....	54
Patti	54
Stato conservativo.....	54
Parti Comuni.....	54
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55

Stato di occupazione	55
Provenienze Ventennali.....	56
Formalità pregiudizievoli.....	58
Normativa urbanistica.....	59
Regolarità edilizia.....	60
Vincoli od oneri condominiali	60
Lotto 6.....	60
Completezza documentazione ex art. 567	61
Titolarità	61
Confini	61
Consistenza	61
Cronistoria Dati Catastali	61
Dati Catastali	62
Precisazioni.....	63
Patti	63
Stato conservativo.....	63
Parti Comuni.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione	64
Provenienze Ventennali.....	65
Formalità pregiudizievoli.....	67
Normativa urbanistica.....	69
Regolarità edilizia.....	69
Vincoli od oneri condominiali	69
Lotto 7	69
Completezza documentazione ex art. 567	70
Titolarità	70
Confini	70
Consistenza	70
Cronistoria Dati Catastali	71
Dati Catastali	72
Precisazioni.....	72
Patti	72
Stato conservativo.....	72
Parti Comuni.....	72
Servitù, censo, livello, usi civici.....	72
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	73

Stato di occupazione	73
Provenienze Ventennali.....	74
Formalità pregiudizievoli.....	76
Normativa urbanistica.....	78
Regolarità edilizia.....	78
Vincoli od oneri condominiali	78
Lotto 8.....	79
Completezza documentazione ex art. 567	79
Titolarità	79
Confini	79
Consistenza	79
Cronistoria Dati Catastali	80
Dati Catastali	81
Precisazioni.....	81
Patti	81
Stato conservativo.....	81
Parti Comuni.....	81
Servitù, censo, livello, usi civici.....	82
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	82
Stato di occupazione	82
Provenienze Ventennali.....	83
Formalità pregiudizievoli.....	85
Normativa urbanistica.....	87
Regolarità edilizia.....	87
Vincoli od oneri condominiali	87
Lotto 9.....	88
Completezza documentazione ex art. 567	88
Titolarità	88
Confini	88
Consistenza	88
Cronistoria Dati Catastali	89
Dati Catastali	90
Precisazioni.....	90
Patti	90
Stato conservativo.....	90
Parti Comuni.....	90
Servitù, censo, livello, usi civici.....	91
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	91

Stato di occupazione	91
Provenienze Ventennali.....	92
Formalità pregiudizievoli.....	95
Normativa urbanistica.....	96
Regolarità edilizia.....	96
Vincoli od oneri condominiali	97
Lotto 10	97
Completezza documentazione ex art. 567	97
Titolarità	97
Confini	97
Consistenza	97
Cronistoria Dati Catastali	98
Dati Catastali	99
Precisazioni.....	99
Patti	99
Stato conservativo.....	100
Parti Comuni.....	100
Servitù, censo, livello, usi civici.....	100
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	100
Stato di occupazione	100
Provenienze Ventennali.....	101
Formalità pregiudizievoli.....	104
Normativa urbanistica.....	105
Regolarità edilizia.....	105
Vincoli od oneri condominiali	106
Lotto 11	106
Completezza documentazione ex art. 567	106
Titolarità	106
Confini	106
Consistenza	106
Cronistoria Dati Catastali	107
Dati Catastali	108
Precisazioni.....	108
Patti	108
Stato conservativo.....	109
Parti Comuni.....	109
Servitù, censo, livello, usi civici.....	109
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	109

Stato di occupazione	109
Provenienze Ventennali.....	110
Formalità pregiudizievoli.....	113
Normativa urbanistica.....	114
Regolarità edilizia.....	114
Vincoli od oneri condominiali	115
Lotto 12	115
Completezza documentazione ex art. 567	115
Titolarità	115
Confini	115
Consistenza	115
Cronistoria Dati Catastali	116
Dati Catastali	117
Precisazioni.....	117
Patti	117
Stato conservativo.....	118
Parti Comuni.....	118
Servitù, censo, livello, usi civici.....	118
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	118
Stato di occupazione	118
Provenienze Ventennali.....	119
Formalità pregiudizievoli.....	122
Normativa urbanistica.....	123
Regolarità edilizia.....	123
Vincoli od oneri condominiali	124
Stima / Formazione lotti	124
Lotto 1	124
Lotto 2	125
Lotto 3	127
Lotto 4	128
Lotto 5	130
Lotto 6	131
Lotto 7	132
Lotto 8	134
Lotto 9	135
Lotto 10	137
Lotto 11	138
Lotto 12	140

Riepilogo bando d'asta.....	143
Lotto 1	143
Lotto 2	143
Lotto 3	143
Lotto 4	143
Lotto 5	144
Lotto 6	144
Lotto 7	144
Lotto 8	145
Lotto 9	145
Lotto 10	145
Lotto 11	146
Lotto 12	146
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 364/2018 del R.G.E.....	147
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 61.400,00	147
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 64.400,00	147
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 60.800,00	148
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 61.100,00	148
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 62.000,00	149
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 61.600,00	149
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 62.100,00	149
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	150
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 65.700,00	150
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 85.600,00	151
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 54.000,00	151
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 54.000,00	152
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	153
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 4, piano T.....	153
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 5, piano T.....	154
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 6, piano 1.....	155
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 7, piano 1.....	156
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 9, piano 1.....	157
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 11, piano 2.....	158

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 14, piano 2.....	159
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 15, piano 2.....	160
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 1, piano T.....	161
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 3, piano T.....	162
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 7, piano 2.....	163
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 8, piano 2.....	164



INCARICO

All'udienza del 27/08/2018, il sottoscritto Geom. Mattocchia Giorgio, con studio in Vicolo Giorgi, 50 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mattocchia@gmail.com, PEC giorgio.mattocchia@geopec.it, Tel. 06 96155527, Fax 06 96155527, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2019 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 Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 4, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 5, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 6, piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 7, piano 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 9, piano 1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 11, piano 2
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 14, piano 2
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 15, piano 2
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 1, piano T
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 3, piano T
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 7, piano 2
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 8, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T

Appartamento posto al piano terra della Palazzina "A" della consistenza di tre vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera un bagno ed un piccolo disimpegno.



La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO T

Appartamento posto al piano terra della palazzina "A", della consistenza di quattro vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO 1

Appartamento posto al piano primo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

Appartamento posto al piano primo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione buono. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO A, INTERNO 9, PIANO 1

Appartamento posto al piano primo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2

Appartamento posto al piano secondo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO A, INTERNO 14, PIANO 2

Appartamento posto al piano secondo della palazzina "A" della consistenza di quattro vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta senza finestra, un bagno ed un piccolo disimpegno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO A, INTERNO 15, PIANO 2

Appartamento posto al piano secondo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno.



La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Appartamento posto al piano terra della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Appartamento posto al piano terra della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 2

Appartamento posto al piano secondo della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera un bagno ed un balcone esterno a livello.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO 2

Appartamento posto al piano secondo della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera un bagno ed un balcone esterno a livello.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis **** di Gavirate (VA) e dalla relazione preliminare redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'appartamento con annessa corte esclusiva confina con Appartamento int. 3, Appartamento int. 5, Vano Scala sub 30 e corte comune sub 34 s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,53 mq	41,68 mq	1,00	41,68 mq	2,70 m	Terra
Giardino	94,17 mq	94,17 mq	0,18	16,95 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				58,63 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1988 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 15/09/2001 al 23/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/04/2007 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/10/2008 al 01/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 01/10/2010 al 05/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1716 Categoria EU

		Superficie catastale 0.63.25 mq
Dal 05/10/2010 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1716, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 379,60 Piano T
Dal 02/02/2012 al 18/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1716, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 47 mq Rendita € 379,60 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1716	4		A2	1	3	47 mq	379,6 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da riportare.

PATTI

Esiste tra la proprietà **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** un contratto di Locazione Ultrannuale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il **** Omissis ****. Il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è stato pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno (fino al 04/04/2020); € 6'100.00/annuo il terzo anno (fino al 04/04/2021) e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui.

Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito di ulteriori anni 15 (quindici) salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della

scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in cattivo stato di conservazione, in quanto sulle pareti, in particolare nella parte limitrofa ai pavimenti di quelle perimetrali, di ogni ambiente, sono presenti vistose macchie di umidità tipicamente indicata "di risalita", oltre a macchie di condensa sulla sommità delle stesse pareti, nelle parti limitrofe ai soffitti, quest'ultime causate dai ponte termici dovuti dalla probabile scarsa o cattiva coibentazione termica nelle dette pareti. L'appartamento quindi, necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

Le parti comuni, sono i muri perimetrali, i terrazzi di copertura e tutte le strutture portanti, il vano scala ed i relativi corridoi, la corte comune sub 34, le recinzioni ed i cancelli pedonali e carrabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Da accertamenti effettuati, non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Non risultano altresì diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: a telaio in cemento con pilastri e travi portanti e di collegamento gettati in opera;
Solai: latero-cemento gettato in opera con travi e cordoli di collegamento;
Copertura: a terrazzo praticabile;
Rifinitura pareti esterne: parte a mattoni posti a cortina ed in parte ad intonaco tinteggiato;
Pavimenti interni: monocottura e ceramica;
Rifinitura pareti interne: intonaco civile definito con tinteggiatura ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che in parte sono definiti con ceramiche;
Infissi esterni: Finestre in Legno con vetrocamera con avvolgibili in plastica;
Porta d'ingresso del tipo blindata con pannello in legno massello;
Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;
Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;
Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;
Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo con piastre in alluminio preverniciate bianche e Caldaia a Gas; Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di manutenzione e conservazione scarsa.
Le rifiniture sono risultate essere di media qualità.

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: 05/04/2018
- Scadenza contratto: 04/04/2033
- Scadenza disdetta: 03/11/2032



Canoni di locazione

 Canone mensile: € 400,00

Il sig. **** Omissis **** in data 01/02/2019 ha stipulato il contratto di sub-affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia il 14/02/2019 al **** Omissis **** della durata di un anno (scadenza il 31/01/2020), con il sig. **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovennale ad uso Abitativo (di cui si allega copia). Contratto stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il **** Omissis ****, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1981 al 01/02/1986	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/09/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/08/1981	23359	19068
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Anzio	16/04/1981	19	34		
Dal 01/02/1986 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppa Grosso	01/02/1986	4659	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/02/1986	5890	4550
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nettuno	29/07/2008	66	663
Dal 15/09/2001 al 17/10/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nettuno	29/07/2008	67	663
Dal 17/10/2007 al 21/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	01/08/2008	9	633
Dal 21/10/2008 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione integrativa			

11/11/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	21/10/2008	23	646
Dal 23/10/2008 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola	23/10/2008	88344	17233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67491	39975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2008 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67490	39974
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Bergamo	02/02/2012	4840	2454
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/02/2012	6411	4411
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008
 Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 3.100.000,00
 Rogante: Notaio G. Nolo
 Data: 23/10/2008
 N° repertorio: 88345
 N° raccolta: 172364
 Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del

11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012.
Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del
11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012.
Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del
06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012.
Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018
Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle su elencate formalità sono a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA



L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione del complesso edilizio di cui è parte l'immobile in oggetto è stata eseguita in forza del permesso di costruire n. 206 rilasciato dal Comune di Nettuno in data 07/05/2009 e successive varianti del 19/08/2009 e del 24/09/2010, rilasciate dal detto Comune il tutto riferito alla Pratica edilizia n. 10999 già intestata alla ditta **** Omissis ****.

Nel suddetto fascicolo è stata rinvenuta altresì

- la dichiarazione di fine lavori del data 28/10/2010 prot. n. 39663;
- in data 02/11/2010 è stato richiesto il rilascio della certificazione di agibilità istanza protocollo n. 40054.

Dall'esame del Grafico di progetto con il rilievo eseguito, si attesta la conformità dell'immobile. Pertanto è da considerarsi conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

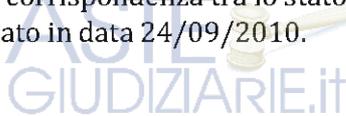


Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al Permesso di costruire in variante rilasciato in data 24/09/2010.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 5, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis **** di Gavirate (VA) e dalla relazione preliminare redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'appartamento con annessa corte esclusiva confina con Appartamento Sub 4, Vano Scala sub 30 e corte comune sub 34 su più lati s.a.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,24 mq	46,93 mq	1,00	46,93 mq	2,70 m	Terra
Giardino	78,00 mq	78,00 mq	0,18	14,04 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				60,97 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1988 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 15/09/2001 al 23/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96

Dal 23/04/2007 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/10/2008 al 01/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 01/10/2010 al 05/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1716 Categoria EU Superficie catastale 0.63.25 mq
Dal 05/10/2010 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1716, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 506,13 Piano T
Dal 02/02/2012 al 18/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1716, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 54 mq Rendita € 506,16 Piano t

I titolari catastali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1716	5		A2	1	4	54 mq	506,16 €	t	

Corrispondenza catastale

Dall'esame della planimetria catastale con il rilievo dei luoghi, sussiste corrispondenza catastale. Si allega planimetria catastale dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da riportare.

PATTI

Esiste tra la proprietà **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis **** nato a Roma il 22/08/1965 un contratto di Locazione ultranovennale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al **** Omissis ****. Il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è stato pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno (fino al 04/04/2020); € 6'100.00/annuo il terzo anno (fino al 04/04/2021) e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui. Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito di ulteriori anni 15 (quindici) salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in cattivo stato di conservazione, in quanto sulle pareti, in particolare nella parte limitrofa ai pavimenti di quelle perimetrali, di ogni ambiente, sono presenti vistose macchie di umidità tipicamente indicata "di risalita", oltre a macchie di condensa sulla sommità delle stesse pareti, nelle parti limitrofe ai soffitti, quest'ultime causate dai ponte termici dovuti dalla probabile scarsa o cattiva coibentazione termica delle dette pareti. L'appartamento quindi, necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

Le parti comuni, sono i muri perimetrali, i terrazzi di copertura e tutte le strutture portanti, il vano scala ed i relativi corridoi, la corte comune sub 34, le recinzioni ed i cancelli pedonali e carrabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Da accertamenti effettuati, non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Non risultano altresì diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: a telaio in cemento armato con pilastri e travi portanti e di collegamento gettati in opera;
Solai: latero-cemento gettato in opera con travi e cordoli di collegamento;
Copertura: a terrazzo praticabile;
Rifinitura pareti esterne: parte a mattoni posti a cortina ed in parte ad intonaco tinteggiato;
Pavimenti interni: monocottura e ceramica;
Rifinitura pareti interne: intonaco civile definito con tinteggiatura ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che in parte sono definiti con ceramiche;
Infissi esterni: Finestre in Legno con vetrocamera con avvolgibili in plastica;

Porta d'ingresso del tipo blindata con pannello in legno massello;
 Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;
 Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;
 Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;
 Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo con piastre in alluminio preverniciate bianche e
 Caldaia a Gas; Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di manutenzione e
 conservazione scarsa.
 Le rifiniture sono risultate essere di media qualità.



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: 05/04/2018
- Scadenza contratto: 04/04/2033
- Scadenza disdetta: 03/11/2032

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00



La sig. **** Omissis **** in data 11/02/2019 ha stipulato il contratto di sub-affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia il 14/02/2019 al **** Omissis **** della durata di un anno (scadenza 14/02/2020), con il sig. **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al **** Omissis ****, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui. Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito, salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1981 al 01/02/1986	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/09/1968		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/08/1981	23359	19068
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Anzio	16/04/1981	19	34
Dal 01/02/1986 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppa Grosso	01/02/1986	4659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/02/1986	5890	4550
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nettuno	29/07/2008	66	663
Dal 15/09/2001 al 17/10/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nettuno	29/07/2008	67	663
Dal 17/10/2007 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			

21/10/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	01/08/2008	9	633
Dal 21/10/2008 al 11/11/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	21/10/2008	23	646		
Dal 23/10/2008 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola	23/10/2008	88344	17233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67491	39975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2008 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67490	39974
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Bergamo	02/02/2012	4840	2454
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/02/2012	6411	4411
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008
 Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 3.100.000,00
 Rogante: Notaio G. Nolo
 Data: 23/10/2008
 N° repertorio: 88345
 N° raccolta: 172364
 Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del

13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018

Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle su elencate formalità sono a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione del complesso edilizio di cui è parte l'immobile in oggetto è stata eseguita in forza del permesso di costruire n. 206 rilasciato dal Comune di Nettuno in data 07/05/2009 e successive varianti del 19/08/2009 e del 24/09/2010, rilasciate dal detto Comune il tutto riferito alla Pratica

edilizia n. 10999 già intestata alla ditta **** Omissis ****.

Nel suddetto fascicolo è stata rinvenuta altresì

- la dichiarazione di fine lavori del data 28/10/2010 prot. n. 39663;
- in data 02/11/2010 è stato richiesto il rilascio della certificazione di agibilità istanza protocollo n. 40054.

Dall'esame del Grafico di progetto con il rilievo eseguito, si attesta la conformità dell'immobile. Pertanto è da considerarsi conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al Permesso di costruire in variante rilasciato in data 24/09/2010.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 6, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis **** di Gavirate (VA) e dalla relazione preliminare redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



L'appartamento confina con Appartamento int. 7, Vano Scala sub 30 ed affaccio su corte comune sub 34 su più lati s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,16 mq	48,13 mq	1,00	48,13 mq	2,70 m	Primo
Balcone	9,39 mq	9,39 mq	0,25	2,35 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				50,48 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1988 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17

		Reddito agrario € 1,96
Dal 15/09/2001 al 23/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63,25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/04/2007 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63,25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/10/2008 al 01/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63,25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 01/10/2010 al 05/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1716 Categoria EU Superficie catastale 0,63,25 mq
Dal 05/10/2010 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1716, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 442,86 Piano 1
Dal 02/02/2012 al 18/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1716, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 442,86 Piano Primo

I titolari catastali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1716	6		A2	1	3,5	51 mq	442,86 €	Primo	

Corrispondenza catastale
ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Dall'esame della planimetria catastale con il rilievo dei luoghi, sussiste corrispondenza catastale. Si allega planimetria catastale dell'immobile.



PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da riportare.



PATTI

Esiste tra la proprietà soc. **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis **** nato a Roma il 22/08/1965 un contratto di Locazione Ultrannuale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al **** Omissis ****. Il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è stato pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno (fino al 04/04/2020); € 6'100.00/annuo il terzo anno (fino al 04/04/2021) e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui. Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito di ulteriori anni 15 (quindici) salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione, anche se necessita di qualche opera di manutenzione dovuta all'uso dello stesso. Non presenta umidità muffe e/o crepe.

PARTI COMUNI

Le parti comuni, sono i muri perimetrali, i terrazzi di copertura e tutte le strutture portanti, il vano scala ed i relativi corridoi, la corte comune sub 34, le recinzioni ed i cancelli pedonali e carrabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Da accertamenti effettuati, non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Non risultano altresì diritti demaniali o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Struttura portante: a telaio in cemento armato con pilastri e travi portanti e di collegamento gettati in opera;
Solai: latero-cemento gettato in opera con travi e cordoli di collegamento;
Copertura: a terrazzo praticabile;
Rifinitura pareti esterne: parte a mattoni posti a cortina ed in parte ad intonaco tinteggiato;
Pavimenti interni: monocottura e ceramica;
Rifinitura pareti interne: intonaco civile definito con tinteggiatura ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che in parte sono definiti con ceramiche;
Infissi esterni: Finestre in Legno con vetrocamera con avvolgibili in plastica;
Porta d'ingresso del tipo blindata con pannello in legno massello;
Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;
Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;
Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;
Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo con piastre in alluminio preverniciate bianche e Caldaia a Gas; Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di manutenzione e conservazione buona.
Le rifiniture sono risultate essere di media qualità.

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: 05/04/2018
- Scadenza contratto: 04/04/2033
- Scadenza disdetta: 03/11/2032

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Il sig. **** Omissis **** in data 01/03/2019 ha stipulato il contratto di sub-affitto CHE NON RISULTA REGISTRATO della durata di due anni (con scadenza il 28/02/2021), con il sig. **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovennale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il **** Omissis ****, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 16/04/1981 al 01/02/1986	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			15/09/1968			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 2	10/08/1981	23359	19068	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Anzio	16/04/1981	19	34			
Dal 01/02/1986 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Atto di Divisione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Giuseppa Grosso	01/02/1986	4659		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 2	19/02/1986	5890	4550	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Nettuno	29/07/2008	66	663			
Dal 15/09/2001 al 17/10/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nettuno	29/07/2008	67	663
Dal 17/10/2007 al 21/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	01/08/2008	9	633
Dal 21/10/2008 al 11/11/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	21/10/2008	23	646
Dal 23/10/2008 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola	23/10/2008	88344	17233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67491	39975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2008 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67490	39974
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Bergamo	02/02/2012	4840	2454
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/02/2012	6411	4411
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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008
 Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 3.100.000,00
 Rogante: Notaio G. Nolo
 Data: 23/10/2008
 N° repertorio: 88345
 N° raccolta: 172364
 Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part.

1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018

Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle su elencate formalità sono a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione del complesso edilizio di cui è parte l'immobile in oggetto è stata eseguita in forza del permesso di costruire n. 206 rilasciato dal Comune di Nettuno in data 07/05/2009 e successive varianti del 19/08/2009 e del 24/09/2010, rilasciate dal detto Comune il tutto riferito alla Pratica edilizia n. 10999 già intestata alla ditta **** Omissis ****.

Nel suddetto fascicolo è stata rinvenuta altresì

- la dichiarazione di fine lavori del data 28/10/2010 prot. n. 39663;
- in data 02/11/2010 è stato richiesto il rilascio della certificazione di agibilità istanza protocollo n. 40054.

Dall'esame del Grafico di progetto con il rilievo eseguito, si attesta la conformità dell'immobile. Pertanto è da considerarsi conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al Permesso di costruire in variante rilasciato in data 24/09/2010.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 7, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis **** di Gavirate (VA) e dalla relazione preliminare redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con Appartamento int. 6, Vano Scala sub 30 ed affaccio su corte comune sub 34 su più lati s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,59 mq	48,43 mq	1,00	48,43 mq	2,70 m	Primo
Balcone	9,06 mq	9,06 mq	0,25	2,27 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				50,70 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1988 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17

		Reddito agrario € 1,96
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 15/09/2001 al 23/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/04/2007 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/10/2008 al 01/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 01/10/2010 al 05/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1716 Categoria EU Superficie catastale 0,63.25 mq
Dal 05/10/2010 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1716, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 442,86 Piano 1
Dal 02/02/2012 al 18/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1716, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 442,86 Piano Primo

I titolari catastali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

	1	1716	7		A2	1	3,5	51 mq	442,86 €	Primo	
--	---	------	---	--	----	---	-----	-------	----------	-------	--

Corrispondenza catastale



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

Dall'esame della planimetria catastale con il rilievo dei luoghi, sussiste corrispondenza catastale. Si allega planimetria catastale dell'immobile.



PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da riportare.

PATTI

Esiste tra la proprietà soc. **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis **** un contratto di Locazione Ultrannuale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al **** Omissis ****. Il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è stato pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno (fino al 04/04/2020); € 6'100.00/annuo il terzo anno (fino al 04/04/2021) e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui. Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito di ulteriori anni 15 (quindici) salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione, anche se necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria dovuta all'uso. L'immobile non presenta muffe, condense e/o crepe.

PARTI COMUNI

Le parti comuni, sono i muri perimetrali, i terrazzi di copertura e tutte le strutture portanti, il vano scala ed i relativi corridoi, la corte comune sub 34, le recinzioni ed i cancelli pedonali e carrabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Da accertamenti effettuati, non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura

condominiale. Non risultano altresì diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: a telaio in cemento armato con pilastri e travi portanti e di collegamento gettati in opera;
Solai: latero-cemento gettato in opera con travi e cordoli di collegamento;
Copertura: a terrazzo praticabile;
Rifinitura pareti esterne: parte a mattoni posti a cortina ed in parte ad intonaco tinteggiato;
Pavimenti interni: monocottura e ceramica;
Rifinitura pareti interne: intonaco civile definito con tinteggiatura ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che in parte sono definiti con ceramiche;
Infissi esterni: Finestre in Legno con vetrocamera con avvolgibili in plastica;
Porta d'ingresso del tipo blindata con pannello in legno massello;
Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;
Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;
Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;
Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo con piastre in alluminio preverniciate bianche e Caldaia a Gas; Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di manutenzione e conservazione buona.
Le rifiniture sono risultate essere di media qualità.

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: 05/04/2018
- Scadenza contratto: 04/04/2033
- Scadenza disdetta: 03/11/2032

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Il sig. **** Omissis **** in data 01/03/2019 ha stipulato il contratto di sub-affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia il 21/03/2019 al **** Omissis **** della durata di un anno (con scadenza il 28/02/2020), con il sig. **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il **** Omissis ****, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il

canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1981 al 01/02/1986	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/09/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/08/1981	23359	19068
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	16/04/1981	19	34		
Dal 01/02/1986 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppa Grosso	01/02/1986	4659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/02/1986	5890	4550
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Nettuno	29/07/2008	66	663		
Dal 15/09/2001 al 17/10/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nettuno	29/07/2008	67	663
Dal 17/10/2007 al 21/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	01/08/2008	9	633
Dal 21/10/2008 al 11/11/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	21/10/2008	23	646
Dal 23/10/2008 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola	23/10/2008	88344	17233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67491	39975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 11/11/2008 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredeità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67490	39974
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Bergamo	02/02/2012	4840	2454
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/02/2012	6411	4411
		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008
Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869
Quota: 1/1
Importo: € 6.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.100.000,00

Rogante: Notaio G. Nolo

Data: 23/10/2008

N° repertorio: 88345

N° raccolta: 172364

Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018

Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle su elencate formalità sono a carico della procedura.

L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione del complesso edilizio di cui è parte l'immobile in oggetto è stata eseguita in forza del permesso di costruire n. 206 rilasciato dal Comune di Nettuno in data 07/05/2009 e successive varianti del 19/08/2009 e del 24/09/2010, rilasciate dal detto Comune il tutto riferito alla Pratica edilizia n. 10999 già intestata alla ditta **** Omissis ****.

Nel suddetto fascicolo è stata rinvenuta altresì

- la dichiarazione di fine lavori del data 28/10/2010 prot. n. 39663;
- in data 02/11/2010 è stato richiesto il rilascio della certificazione di agibilità istanza protocollo n. 40054.

Dall'esame del Grafico di progetto con il rilievo eseguito, si attesta la conformità dell'immobile. Pertanto è da considerarsi conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al Permesso di costruire in variante rilasciato in data 24/09/2010.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 9, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis **** di Gavirate (VA) e dalla relazione preliminare redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con Appartamento sub. 8, Vano Scala sub 30, Appartamento sub. 10 ed affaccio su corte comune sub 34 s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,96 mq	49,05 mq	1,00	49,05 mq	2,70 m	Primo
Balcone	9,29 mq	9,29 mq	0,25	2,32 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				51,37 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 24/11/1988 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 15/09/2001 al 23/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/04/2007 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/10/2008 al 01/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 01/10/2010 al 05/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1716 Categoria EU Superficie catastale 0,63.25 mq
Dal 05/10/2010 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1716, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 442,86 Piano 1
Dal 02/02/2012 al 18/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1716, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 50 mq Rendita € 442,86 Piano Primo

I titolari catastali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1716	9		A2	1	3,5	50 mq	442,86 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

Dall'esame della planimetria catastale con il rilievo dei luoghi, sussiste corrispondenza catastale. Si allega planimetria catastale dell'immobile.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da riportare.

PATTI

Esiste tra la proprietà soc. **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis **** un contratto di Locazione Ultrannovenale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al **** Omissis ****. Il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è stato pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno (fino al 04/04/2020); € 6'100.00/annuo il terzo anno (fino al 04/04/2021) e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui. Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito di ulteriori anni 15 (quindici) salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione, anche se necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria dovuta all'uso. L'immobile non presenta muffe, condense e/o crepe.

PARTI COMUNI

Le parti comuni, sono i muri perimetrali, i terrazzi di copertura e tutte le strutture portanti, il vano scala ed i relativi corridoi, la corte comune sub 34, le recinzioni ed i cancelli pedonali e carrabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Da accertamenti effettuati, non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Non risultano altresì diritti demaniali o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: a telaio in cemento armato con pilastri e travi portanti e di collegamento gettati in opera;

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

Copertura: a terrazzo praticabile;

Rifinitura pareti esterne: parte a mattoni posti a cortina ed in parte ad intonaco tinteggiato;

Pavimenti interni: monocottura e ceramica;

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

Infissi esterni: Finestre in Legno con vetrocamera con avvolgibili in plastica;

Porta d'ingresso del tipo blindata con pannello in legno massello;

Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;

Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;

Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo con piastre in alluminio preverniciate bianche e Caldaia a Gas; Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di manutenzione e conservazione buona.

Le rifiniture sono risultate essere di media qualità.



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: 05/04/2018
- Scadenza contratto: 04/04/2033
- Scadenza disdetta: 03/11/2032

Anche questo immobile è parte del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il **** Omissis ****. Il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui.

Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito, salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa al Locatore la disdetta.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1981 al 01/02/1986	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/09/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/08/1981	23359	19068
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Anzio	16/04/1981	19	34		
Dal 01/02/1986 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppa Grosso	01/02/1986	4659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/02/1986	5890	4550
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Nettuno	29/07/2008	66	663		
Dal 15/09/2001 al 17/10/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nettuno	29/07/2008	67	663
Dal 17/10/2007 al 21/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	01/08/2008	9	633
Dal 21/10/2008 al 11/11/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	21/10/2008	23	646
Dal 23/10/2008 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola	23/10/2008	88344	17233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67491	39975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2008 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67490	39974
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Bergamo	02/02/2012	4840	2454
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/02/2012	6411	4411
		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008
 Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 3.100.000,00
 Rogante: Notaio G. Nolo
 Data: 23/10/2008
 N° repertorio: 88345
 N° raccolta: 172364

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018
Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle su elencate formalità sono a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione del complesso edilizio di cui è parte l'immobile in oggetto è stata eseguita in forza del permesso di costruire n. 206 rilasciato dal Comune di Nettuno in data 07/05/2009 e successive varianti del 19/08/2009 e del 24/09/2010, rilasciate dal detto Comune il tutto riferito alla Pratica edilizia n. 10999 già intestata alla ditta **** Omissis ****.

Nel suddetto fascicolo è stata rinvenuta altresì

- la dichiarazione di fine lavori del data 28/10/2010 prot. n. 39663;
- in data 02/11/2010 è stato richiesto il rilascio della certificazione di agibilità istanza protocollo n. 40054.

Dall'esame del Grafico di progetto con il rilievo eseguito, si attesta la conformità dell'immobile. Pertanto è da considerarsi conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al Permesso di costruire in variante rilasciato in data 24/09/2010.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 11, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis **** di Gavirate (VA) e dalla relazione preliminare redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con Appartamento int. 12, Vano Scala sub 30 ed affaccio su corte comune sub 34 su più lati s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,16 mq	48,13 mq	1,00	48,13 mq	2,70 m	Primo
Balcone	9,13 mq	9,13 mq	0,25	2,28 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				50,41 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1988 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25

		Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 15/09/2001 al 23/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/04/2007 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/10/2008 al 01/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 01/10/2010 al 05/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1716 Categoria EU Superficie catastale 0.63.25 mq
Dal 05/10/2010 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1716, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 442,86 Piano 2
Dal 02/02/2012 al 18/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1716, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 442,86 Piano Secondo

I titolari catastali corrispondono con quelli reali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

	1	1716	11		A2	1	3,5	51 mq	442,86 €	Secondo	
--	---	------	----	--	----	---	-----	-------	----------	---------	--

Corrispondenza catastale

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

Dall'esame della planimetria catastale con il rilievo dei luoghi, sussiste corrispondenza catastale. Si allega planimetria catastale dell'immobile.



PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da riportare.

PATTI

Esiste tra la proprietà soc. **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis **** nato a Roma il 22/08/1965 un contratto di Locazione Ultrannuale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al **** Omissis ****. Il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è stato pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno (fino al 04/04/2020); € 6'100.00/annuo il terzo anno (fino al 04/04/2021) e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui. Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito di ulteriori anni 15 (quindici) salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Le parti comuni, sono i muri perimetrali, i terrazzi di copertura e tutte le strutture portanti, il vano scala ed i relativi corridoi, la corte comune sub 34, le recinzioni ed i cancelli pedonali e carrabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Da accertamenti effettuati, non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura

condominiale. Non risultano altresì diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: a telaio in cemento armato con pilastri e travi portanti e di collegamento gettati in opera;
Solai: latero-cemento gettato in opera con travi e cordoli di collegamento;
Copertura: a terrazzo praticabile;
Rifinitura pareti esterne: parte a mattoni posti a cortina ed in parte ad intonaco tinteggiato;
Pavimenti interni: monocottura e ceramica;
Rifinitura pareti interne: intonaco civile definito con tinteggiatura ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che in parte sono definiti con ceramiche;
Infissi esterni: Finestre in Legno con vetrocamera con avvolgibili in plastica;
Porta d'ingresso del tipo blindata con pannello in legno massello;
Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;
Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;
Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;
Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo con piastre in alluminio preverniciate bianche e Caldaia a Gas; Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di manutenzione e conservazione buona.
Le rifiniture sono risultate essere di media qualità.

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: 05/04/2018
- Scadenza contratto: 04/04/2033
- Scadenza disdetta: 03/11/2032

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

La sig. **** Omissis **** in data 01/06/2018 ha stipulato il contratto di sub-affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia il 19/06/2018 al **** Omissis **** della durata di un anno (scadenza 31/05/2019 e rinnovato con raccomandata consegnata a mano del 02/04/2019), con il sig. **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il **** Omissis ****, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo

il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui.

Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito, salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1981 al 01/02/1986	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/09/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/08/1981	23359	19068
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Anzio	16/04/1981	19	34		
Dal 01/02/1986 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppa Grosso	01/02/1986	4659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/02/1986	5890	4550
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Nettuno	29/07/2008	66	663		

Dal 15/09/2001 al 17/10/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Nettuno	29/07/2008	67	663		
Dal 17/10/2007 al 21/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	01/08/2008	9	633		
Dal 21/10/2008 al 11/11/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	21/10/2008	23	646		
Dal 23/10/2008 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola	23/10/2008	88344	17233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67491	39975
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 11/11/2008 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 2	11/11/2008	67490	39974	
		Registrazione				
Dal 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Elio Bergamo	02/02/2012	4840	2454	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 2	08/02/2012	6411	4411	
		Registrazione				

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008
Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869
Quota: 1/1
Importo: € 6.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 3.100.000,00

Rogante: Notaio G. Nolo

Data: 23/10/2008

N° repertorio: 88345

N° raccolta: 172364



Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018

Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle su elencate formalità sono a carico della procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione del complesso edilizio di cui è parte l'immobile in oggetto è stata eseguita in forza del permesso di costruire n. 206 rilasciato dal Comune di Nettuno in data 07/05/2009 e successive varianti del 19/08/2009 e del 24/09/2010, rilasciate dal detto Comune il tutto riferito alla Pratica edilizia n. 10999 già intestata alla ditta **** Omissis ****.

Nel suddetto fascicolo è stata rinvenuta altresì

- la dichiarazione di fine lavori del data 28/10/2010 prot. n. 39663;
- in data 02/11/2010 è stato richiesto il rilascio della certificazione di agibilità istanza protocollo n. 40054.

Dall'esame del Grafico di progetto con il rilievo eseguito, si attesta la conformità dell'immobile. Pertanto è da considerarsi conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al Permesso di costruire in variante rilasciato in data 24/09/2010.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 14, piano 2



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis **** di Gavirate (VA) e dalla relazione preliminare redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'appartamento confina con Appartamento int. 13, Vano Scala sub 30, appartamento int. 15 ed affaccio su corte comune sub 34 s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,24 mq	48,59 mq	1,00	48,59 mq	2,70 m	Secondo
Balcone	8,83 mq	8,83 mq	0,25	2,21 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				50,80 mq		
Incidenza condominiale:				15,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				58,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1988 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 15/09/2001 al 23/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/04/2007 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/10/2008 al 01/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 01/10/2010 al 05/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1716 Categoria EU Superficie catastale 0.63.25 mq
Dal 05/10/2010 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1716, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 506,13 Piano 2
Dal 02/02/2012 al 18/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1716, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 50 mq Rendita € 506,13 Piano Secondo

I titolari catastali corrispondono con quelli reali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1716	14		A2	1	4	50 mq	506,13 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

Dall'esame della planimetria catastale con il rilievo dei luoghi, sussiste corrispondenza catastale. Si allega planimetria catastale dell'immobile.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da riportare.

PATTI

Esiste tra la proprietà soc. **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis **** nato a Roma il 22/08/1965 un contratto di Locazione Ultrannuale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al **** Omissis ****. Il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è stato pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno (fino al 04/04/2020); € 6'100.00/annuo il terzo anno (fino al 04/04/2021) e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui. Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito di ulteriori anni 15 (quindici) salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Le parti comuni, sono i muri perimetrali, i terrazzi di copertura e tutte le strutture portanti, il vano scala ed i relativi corridoi, la corte comune sub 34, le recinzioni ed i cancelli pedonali e carrabile.

SERVITÙ, GENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Da accertamenti effettuati, non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Non risultano altresì diritti demaniali o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: a telaio in cemento armato con pilastri e travi portanti e di collegamento gettati in opera;

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

Copertura: a terrazzo praticabile;

Rifinitura pareti esterne: parte a mattoni posti a cortina ed in parte ad intonaco tinteggiato;

Pavimenti interni: monocottura e ceramica;

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

Infissi esterni: Finestre in Legno con vetrocamera con avvolgibili in plastica;

Porta d'ingresso del tipo blindata con pannello in legno massello;

Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;

Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;

Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo con piastre in alluminio preverniciate bianche e Caldaia a Gas; Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di manutenzione e conservazione buona.

Le rifiniture sono risultate essere di media qualità.

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: 05/04/2018
- Scadenza contratto: 04/04/2033
- Scadenza disdetta: 03/11/2032

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00



La sig. **** Omissis **** in data 01/06/2018 ha stipulato il contratto di sub-affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia il 19/06/2018 al **** Omissis **** della durata di un anno (scadenza 31/05/2019 e rinnovato con raccomandata consegnata a mano del 02/04/2019), con il sig. **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato

in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il **** Omissis ****, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui.

Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito, salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1981 al 01/02/1986	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/09/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/08/1981	23359	19068
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	16/04/1981	19	34		
Dal 01/02/1986 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notajo Giuseppa Grosso	01/02/1986	4659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/02/1986	5890	4550
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nettuno	29/07/2008	66	663
Dal 15/09/2001 al 17/10/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nettuno	29/07/2008	67	663
Dal 17/10/2007 al 21/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	01/08/2008	9	633
Dal 21/10/2008 al 11/11/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione Integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	21/10/2008	23	646
Dal 23/10/2008 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola	23/10/2008	88344	17233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 2	11/11/2008	67491	39975
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Accettazione tacita eredeità					
Dal 11/11/2008 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67490	39974
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Bergamo	02/02/2012	4840	2454
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/02/2012	6411	4411
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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008

Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869
Quota: 1/1
Importo: € 6.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.100.000,00
Rogante: Notaio G. Nolo
Data: 23/10/2008
N° repertorio: 88345
N° raccolta: 172364



Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018
Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle su elencate formalità sono a carico della procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione del complesso edilizio di cui è parte l'immobile in oggetto è stata eseguita in forza del permesso di costruire n. 206 rilasciato dal Comune di Nettuno in data 07/05/2009 e successive varianti del 19/08/2009 e del 24/09/2010, rilasciate dal detto Comune il tutto riferito alla Pratica edilizia n. 10999 già intestata alla ditta **** Omissis ****.

Nel suddetto fascicolo è stata rinvenuta altresì

- la dichiarazione di fine lavori del data 28/10/2010 prot. n. 39663;
- in data 02/11/2010 è stato richiesto il rilascio della certificazione di agibilità istanza protocollo n. 40054.

Dall'esame del Grafico di progetto con il rilievo eseguito, si attesta la conformità dell'immobile. Pertanto è da considerarsi conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.



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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al Permesso di costruire in variante rilasciato in data 24/09/2010.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 15, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis **** di Gavirate (VA) e dalla relazione preliminare redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con Appartamento int. 14, Vano Scala sub 30, ed affaccio su corte comune sub 34 su più lati s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,20 mq	46,93 mq	1,00	46,93 mq	2,70 m	Secondo
Balcone	8,49 mq	8,49 mq	0,25	2,12 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				49,05 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1988 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63,25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63,25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 15/09/2001 al 23/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63,25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/04/2007 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63,25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/10/2008 al 01/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63,25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 01/10/2010 al 05/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1716 Categoria EU Superficie catastale 0,63,25 mq
Dal 05/10/2010 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1716, Sub. 15 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 442,86 Piano 2
Dal 02/02/2012 al 18/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1716, Sub. 15 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 442,86 Piano Secondo

I titolari catastali corrispondono con quelli reali



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1716	15		A2	1	3,5	51 mq	442,86 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

Dall'esame della planimetria catastale con il rilievo dei luoghi, sussiste corrispondenza catastale. Si allega planimetria catastale dell'immobile.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da riportare.



PATTI

Esiste tra la proprietà soc. **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis **** nato a Roma il 22/08/1965 un contratto di Locazione Ultrannuale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al **** Omissis ****. Il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è stato pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno (fino al 04/04/2020); € 6'100.00/annuo il terzo anno (fino al 04/04/2021) e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui. Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito di ulteriori anni 15 (quindici) salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria.



PARTI COMUNI

Le parti comuni, sono i muri perimetrali, i terrazzi di copertura e tutte le strutture portanti, il vano scala ed i relativi corridoi, la corte comune sub 34, le recinzioni ed i cancelli pedonali e carrabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Da accertamenti effettuati, non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Non risultano altresì diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: a telaio in cemento armato con pilastri e travi portanti e di collegamento gettati in opera;
Solai: latero-cemento gettato in opera con travi e cordoli di collegamento;
Copertura: a terrazzo praticabile;
Rifinitura pareti esterne: parte a mattoni posti a cortina ed in parte ad intonaco tinteggiato;
Pavimenti interni: monocottura e ceramica;
Rifinitura pareti interne: intonaco civile definito con tinteggiatura ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che in parte sono definiti con ceramiche;
Infissi esterni: Finestre in Legno con vetrocamera con avvolgibili in plastica;
Porta d'ingresso del tipo blindata con pannello in legno massello;
Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;
Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;
Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;
Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo con piastre in alluminio preverniciate bianche e Caldaia a Gas; Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di manutenzione e conservazione buona.
Le rifiniture sono risultate essere di media qualità.

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: 05/04/2018
- Scadenza contratto: 04/04/2033
- Scadenza disdetta: 03/11/2032

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

La sig. **** Omissis **** in data 31/05/2019 ha stipulato il contratto di sub-affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia il 12/06/2019 al **** Omissis **** della durata di un anno (scadenza 31/05/2020), con il sig. **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il **** Omissis ****, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui.

Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito, salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.

ASTE GIUDIZIARIE.IT
PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1981 al 01/02/1986	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/09/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/08/1981	23359	19068
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Anzio	16/04/1981	19	34		
Dal 01/02/1986 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppa Grosso	01/02/1986	4659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/02/1986	5890	4550
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nettuno	29/07/2008	66	663
Dal 15/09/2001 al 17/10/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nettuno	29/07/2008	67	663
Dal 17/10/2007 al 21/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	01/08/2008	9	633
Dal 21/10/2008 al 11/11/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	21/10/2008	23	646
Dal 23/10/2008 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Gianvincenzo Nola	23/10/2008	88344	17233
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67491	39975
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2008 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67490	39974
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Bergamo	02/02/2012	4840	2454
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/02/2012	6411	4411
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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008

Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869

Quota: 1/1

Importo: € 6.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 3.100.000,00

Rogante: Notaio G. Nolo

Data: 23/10/2008

N° repertorio: 88345

N° raccolta: 172364

Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018

Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle su elencate formalità sono a carico della procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione del complesso edilizio di cui è parte l'immobile in oggetto è stata eseguita in forza del permesso di costruire n. 206 rilasciato dal Comune di Nettuno in data 07/05/2009 e successive varianti del 19/08/2009 e del 24/09/2010, rilasciate dal detto Comune il tutto riferito alla Pratica edilizia n. 10999 già intestata alla ditta **** Omissis ****.

Nel suddetto fascicolo è stata rinvenuta altresì

- la dichiarazione di fine lavori del data 28/10/2010 prot. n. 39663;
- in data 02/11/2010 è stato richiesto il rilascio della certificazione di agibilità istanza protocollo n. 40054.

Dall'esame del Grafico di progetto con il rilievo eseguito, si attesta la conformità dell'immobile. Pertanto è da considerarsi conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.



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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al Permesso di costruire in variante rilasciato in data 24/09/2010.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis **** di Gavirate (VA) e dalla relazione preliminare redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento con annessa corte esclusiva confina con Appartamento int. 2/B, Vano Scala sub 31 e corte comune sub 34 su più lati s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,64 mq	42,20 mq	1,00	42,20 mq	2,70 m	Terra
Giardino	67,29 mq	67,29 mq	0,18	12,11 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				54,31 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:

62,46 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1988 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 15/09/2001 al 23/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/04/2007 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/10/2008 al 01/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 01/10/2010 al 05/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1716 Categoria EU Superficie catastale 0,63.25 mq
Dal 05/10/2010 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1716, Sub. 19 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 316,33 Piano T
Dal 02/02/2012 al 18/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1716, Sub. 19 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 48 mq Rendita € 316,33

		Piano Terra
--	--	-------------

I titolari catastali corrispondono con quelli reali



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	1716	19		A2	1	2,5	48 mq	316,33 €	Terra		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da riportare.



PATTI

Esiste tra la proprietà **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** un contratto di Locazione Ultrannuale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il **** Omissis ****. Il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è stato pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno (fino al 04/04/2020); € 6'100.00/annuo il terzo anno (fino al 04/04/2021) e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui.

Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito di ulteriori anni 15 (quindici) salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.

STATO CONSERVATIVO



L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria a causa di alcune macchie di condensa presenti sulle pareti perimetrali.



PARTI COMUNI

Le parti comuni, sono i muri perimetrali, i terrazzi di copertura e tutte le strutture portanti, il vano scala ed i relativi corridoi, la corte comune sub 34, le recinzioni ed i cancelli pedonali e carrabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



L'immobile pignorato non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Da accertamenti effettuati, non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Non risultano altresì diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: a telaio in cemento armato con pilastri e travi portanti e di collegamento gettati in opera;
Solai: latero-cemento gettato in opera con travi e cordoli di collegamento;
Copertura: a terrazzo praticabile;
Rifinitura pareti esterne: parte a mattoni posti a cortina ed in parte ad intonaco tinteggiato;
Pavimenti interni: monocottura e ceramica;
Rifinitura pareti interne: intonaco civile definito con tinteggiatura ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che in parte sono definiti con ceramiche;
Infissi esterni: Finestre in Legno con vetrocamera con avvolgibili in plastica;
Porta d'ingresso del tipo blindata con pannello in legno massello;
Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;
Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;
Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;
Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo con piastre in alluminio preverniciate bianche e Caldaia a Gas; Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di manutenzione e conservazione scarsa.
Le rifiniture sono risultate essere di media qualità.

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: 05/04/2018
- Scadenza contratto: 04/04/2033
- Scadenza disdetta: 03/11/2032



Stato della causa in corso per il rilascio



L'appartamento è occupato dal sig. **** Omissis **** che lo detiene con contratto di sub-affitto con scadenza al 31/05/2022.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Il sig. **** Omissis **** in data 02/06/2018 ha stipulato il contratto di sub-affitto CHE RISULTA NON REGISTRATO, della durata di quattro anni (scadenza 31/05/2022), con il sig. **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovennale ad uso Abitativo (di cui si allega copia), stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il **** Omissis ****, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1981 al 01/02/1986	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/09/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/08/1981	23359	19068
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Anzio	16/04/1981	19	34		
Dal 01/02/1986 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppa Grosso	01/02/1986	4659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/02/1986	5890	4550
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nettuno	29/07/2008	66	663
Dal 15/09/2001 al 17/10/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nettuno	29/07/2008	67	663
Dal 17/10/2007 al 21/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	01/08/2008	9	633
Dal 21/10/2008 al 11/11/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	21/10/2008	23	646
Dal 23/10/2008 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola	23/10/2008	88344	17233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67491	39975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2008 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67490	39974
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Bergamo	02/02/2012	4840	2454
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/02/2012	6411	4411
		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008

Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869

Quota: 1/1

Importo: € 6.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 3.100.000,00

Rogante: Notaio G. Nolo

Data: 23/10/2008

N° repertorio: 88345

N° raccolta: 172364

Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018
Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle su elencate formalità sono a carico della procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione del complesso edilizio di cui è parte l'immobile in oggetto è stata eseguita in forza del permesso di costruire n. 206 rilasciato dal Comune di Nettuno in data 07/05/2009 e successive varianti del 19/08/2009 e del 24/09/2010, rilasciate dal detto Comune il tutto riferito alla Pratica edilizia n. 10999 già intestata alla ditta **** Omissis ****.

Nel suddetto fascicolo è stata rinvenuta altresì

- la dichiarazione di fine lavori del data 28/10/2010 prot. n. 39663;
- in data 02/11/2010 è stato richiesto il rilascio della certificazione di agibilità istanza protocollo n. 40054.

Dall'esame del Grafico di progetto con il rilievo eseguito, si attesta la conformità dell'immobile. Pertanto è da considerarsi conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

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.



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al Permesso di costruire in variante rilasciato in data 24/09/2010.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis **** di Gavirate (VA) e dalla relazione preliminare redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'appartamento con annessa corte esclusiva confina con Vano Scala sub 31 e corte comune sub 34 su più lati s.a.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,61 mq	42,37 mq	1,00	42,37 mq	2,70 m	Terra
Giardino	153,54 mq	153,54 mq	0,18	27,64 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				70,01 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1988 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 15/09/2001 al 23/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/04/2007 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/10/2008 al 01/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 01/10/2010 al 05/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1716 Categoria EU Superficie catastale 0.63.25 mq

Dal 05/10/2010 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1716, Sub. 21 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 316,33 Piano T
Dal 02/02/2012 al 18/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1716, Sub. 21 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 316,33 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	1716	21		A2	1	2,5	51 mq	316,33 €	Terra		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da riportare.

PATTI

Esiste tra la proprietà **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** un contratto di Locazione Ultrannovennale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il **** Omissis ****. Il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è stato pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno (fino al 04/04/2020); € 6'100.00/annuo il terzo anno (fino al 04/04/2021) e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui.

Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito di ulteriori anni 15 (quindici) salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria a causa di alcune macchie di condensa presenti sulle pareti perimetrali.



PARTI COMUNI

Le parti comuni, sono i muri perimetrali, i terrazzi di copertura e tutte le strutture portanti, il vano scala ed i relativi corridoi, la corte comune sub 34, le recinzioni ed i cancelli pedonali e carrabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Da accertamenti effettuati, non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Non risultano altresì diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: a telaio in cemento armato con pilastri e travi portanti e di collegamento gettati in opera;

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

Copertura: a terrazzo praticabile;

Rifinitura pareti esterne: parte a mattoni posti a cortina ed in parte ad intonaco tinteggiato;

Pavimenti interni: monocottura e ceramica;

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

Infissi esterni: Finestre in Legno con vetrocamera con avvolgibili in plastica;

Porta d'ingresso del tipo blindata con pannello in legno massello;

Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;

Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;

Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo con piastre in alluminio preverniciate bianche e Caldaia a Gas; Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di manutenzione e conservazione scarsa.

Le rifiniture sono risultate essere di media qualità.

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: 05/04/2018
- Scadenza contratto: 04/04/2033

- Scadenza disdetta: 03/11/2032

Canoni di locazione



Canone mensile: € 400,00

Il sig. **** Omissis **** in data 30/10/2018 ha stipulato il contratto di sub-affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Nettuno in data 19/11/2018 al **** Omissis ****, della durata di anni uno (scaduto il 31/10/2019), con il sig. **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo (di cui si allega copia), stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il **** Omissis ****, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1981 al 01/02/1986	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/09/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/08/1981	23359	19068
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Anzio	16/04/1981	19	34		
Dal 01/02/1986 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppa Grosso	01/02/1986	4659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/02/1986	5890	4550
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nettuno	29/07/2008	66	663
Dal 15/09/2001 al 17/10/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nettuno	29/07/2008	67	663
Dal 17/10/2007 al 21/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	01/08/2008	9	633
Dal 21/10/2008 al 11/11/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	21/10/2008	23	646
Dal 23/10/2008 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola	23/10/2008	88344	17233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67491	39975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2008 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67490	39974
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Bergamo	02/02/2012	4840	2454
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/02/2012	6411	4411
		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008

Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869

Quota: 1/1

Importo: € 6.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 3.100.000,00

Rogante: Notaio G. Nolo

Data: 23/10/2008

N° repertorio: 88345

N° raccolta: 172364

Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018
Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle su elencate formalità sono a carico della procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione del complesso edilizio di cui è parte l'immobile in oggetto è stata eseguita in forza del permesso di costruire n. 206 rilasciato dal Comune di Nettuno in data 07/05/2009 e successive varianti del 19/08/2009 e del 24/09/2010, rilasciate dal detto Comune il tutto riferito alla Pratica edilizia n. 10999 già intestata alla ditta **** Omissis ****.

Nel suddetto fascicolo è stata rinvenuta altresì

- la dichiarazione di fine lavori del data 28/10/2010 prot. n. 39663;
- in data 02/11/2010 è stato richiesto il rilascio della certificazione di agibilità istanza protocollo n. 40054.

Dall'esame del Grafico di progetto con il rilievo eseguito, si attesta la conformità dell'immobile. Pertanto è da considerarsi conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

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.



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al Permesso di costruire in variante rilasciato in data 24/09/2010.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 7, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis **** di Gavirate (VA) e dalla relazione preliminare redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'appartamento confina con Appartamento int. 8/B, Vano Scala sub 31 e corte comune sub 34 su più lati s.a.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,11 mq	42,73 mq	1,00	42,73 mq	2,70 m	Secondo
Balcone scoperto	6,57 mq	6,57 mq	0,25	1,64 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				44,37 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1988 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 15/09/2001 al 23/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/04/2007 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/10/2008 al 01/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 01/10/2010 al 05/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1716 Categoria EU Superficie catastale 0.63.25 mq

Dal 05/10/2010 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1716, Sub. 25 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 316,33 Piano 2
Dal 02/02/2012 al 18/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1716, Sub. 25 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 44 mq Rendita € 316,33 Piano Secondo

I titolari catastali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	1716	25		A2	1	2,5	44 mq	316,33 €	Secondo		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da riportare.

PATTI

Esiste tra la proprietà **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** un contratto di Locazione Ultrannovennale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il **** Omissis ****. Il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è stato pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno (fino al 04/04/2020); € 6'100.00/annuo il terzo anno (fino al 04/04/2021) e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui.

Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito di ulteriori anni 15 (quindici) salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria a causa di alcune macchie di condensa presenti sulle pareti perimetrali.



PARTI COMUNI

Le parti comuni, sono i muri perimetrali, i terrazzi di copertura e tutte le strutture portanti, il vano scala ed i relativi corridoi, la corte comune sub 34, le recinzioni ed i cancelli pedonali e carrabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Da accertamenti effettuati, non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Non risultano altresì diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: a telaio in cemento armato con pilastri e travi portanti e di collegamento gettati in opera;

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

Copertura: a terrazzo praticabile;

Rifinitura pareti esterne: parte a mattoni posti a cortina ed in parte ad intonaco tinteggiato;

Pavimenti interni: monocottura e ceramica;

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

Infissi esterni: Finestre in Legno con vetrocamera con avvolgibili in plastica;

Porta d'ingresso del tipo blindata con pannello in legno massello;

Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;

Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;

Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo con piastre in alluminio preverniciate bianche e Caldaia a Gas; Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di manutenzione e conservazione scarsa.

Le rifiniture sono risultate essere di media qualità.

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: 05/04/2018
- Scadenza contratto: 04/04/2033

- Scadenza disdetta: 03/11/2032

Canoni di locazione



Canone mensile: € 400,00

La sig. **** Omissis **** in data 01/12/2018 ha stipulato il contratto di sub-affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia n. **** Omissis **** in data 27/12/2018, della durata di un anno (scadenza 30/11/2019), con il sig. **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo (di cui si allega copia). Per lo stesso è stato presentato il tacitamente rinnovato con raccomandata a mano del 15/07/2019, stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il **** Omissis ****, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1981 al 01/02/1986	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/09/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/08/1981	23359	19068
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Anzio	16/04/1981	19	34		
Dal 01/02/1986 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppa Grosso	01/02/1986	4659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/02/1986	5890	4550
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nettuno	29/07/2008	66	663
Dal 15/09/2001 al 17/10/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nettuno	29/07/2008	67	663
Dal 17/10/2007 al 21/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	01/08/2008	9	633
Dal 21/10/2008 al 11/11/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	21/10/2008	23	646
Dal 23/10/2008 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola	23/10/2008	88344	17233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67491	39975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2008 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67490	39974
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Bergamo	02/02/2012	4840	2454
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/02/2012	6411	4411
		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008

Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869

Quota: 1/1

Importo: € 6.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 3.100.000,00

Rogante: Notaio G. Nolo

Data: 23/10/2008

N° repertorio: 88345

N° raccolta: 172364

Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018
Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle su elencate formalità sono a carico della procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione del complesso edilizio di cui è parte l'immobile in oggetto è stata eseguita in forza del permesso di costruire n. 206 rilasciato dal Comune di Nettuno in data 07/05/2009 e successive varianti del 19/08/2009 e del 24/09/2010, rilasciate dal detto Comune il tutto riferito alla Pratica edilizia n. 10999 già intestata alla ditta **** Omissis ****.

Nel suddetto fascicolo è stata rinvenuta altresì

- la dichiarazione di fine lavori del data 28/10/2010 prot. n. 39663;
- in data 02/11/2010 è stato richiesto il rilascio della certificazione di agibilità istanza protocollo n. 40054.

Dall'esame del Grafico di progetto con il rilievo eseguito, si attesta la conformità dell'immobile. Pertanto è da considerarsi conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

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.



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al Permesso di costruire in variante rilasciato in data 24/09/2010.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 8, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis **** di Gavirate (VA) e dalla relazione preliminare redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'appartamento confina con Appartamento int. 7/B, Vano Scala sub 31 e corte comune sub 34 su più lati s.a.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,11 mq	42,73 mq	1,00	42,73 mq	2,70 m	Secondo
Balcone scoperto	6,39 mq	6,39 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				44,33 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1988 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 15/09/2001 al 23/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/04/2007 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 23/10/2008 al 01/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.63.25 Reddito dominicale € 8,17 Reddito agrario € 1,96
Dal 01/10/2010 al 05/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1716 Categoria EU Superficie catastale 0.63.25 mq

Dal 05/10/2010 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1716, Sub. 26 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 316,33 Piano 2
Dal 02/02/2012 al 18/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1716, Sub. 26 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 44 mq Rendita € 316,33 Piano Secondo

I titolari catastali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	1716	26		A2	1	2,5	44 mq	316,33 €	Secondo		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da riportare.

PATTI

Esiste tra la proprietà **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** un contratto di Locazione Ultrannovennale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il **** Omissis ****. Il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è stato pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno (fino al 04/04/2020); € 6'100.00/annuo il terzo anno (fino al 04/04/2021) e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui.

Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito di ulteriori anni 15 (quindici) salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria a causa di alcune macchie di condensa presenti sulle pareti perimetrali.



PARTI COMUNI

Le parti comuni, sono i muri perimetrali, i terrazzi di copertura e tutte le strutture portanti, il vano scala ed i relativi corridoi, la corte comune sub 34, le recinzioni ed i cancelli pedonali e carrabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Da accertamenti effettuati, non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Non risultano altresì diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: a telaio in cemento armato con pilastri e travi portanti e di collegamento gettati in opera;

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

Copertura: a terrazzo praticabile;

Rifinitura pareti esterne: parte a mattoni posti a cortina ed in parte ad intonaco tinteggiato;

Pavimenti interni: monocottura e ceramica;

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

Infissi esterni: Finestre in Legno con vetrocamera con avvolgibili in plastica;

Porta d'ingresso del tipo blindata con pannello in legno massello;

Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;

Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;

Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo con piastre in alluminio preverniciate bianche e Caldaia a Gas; Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di manutenzione e conservazione scarsa.

Le rifiniture sono risultate essere di media qualità.

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: 05/04/2018
- Scadenza contratto: 04/04/2033

- Scadenza disdetta: 03/11/2032

Canoni di locazione



Canone mensile: € 300,00

La sig. **** Omissis **** in data 02/06/2018 ha stipulato il contratto di sub-affitto registrato DEL QUALE NON RISULTA LA REGISTRAZIONE, della durata di quattro anni (scadenza 31/05/2022), con il sig. **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo (di cui si allega copia), stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il **** Omissis ****, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1981 al 01/02/1986	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/09/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/08/1981	23359	19068
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	16/04/1981	19	34		
Dal 01/02/1986 al 20/05/1989	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppa Grosso	01/02/1986	4659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/02/1986	5890	4550
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/05/1989 al 15/09/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nettuno	29/07/2008	66	663
Dal 15/09/2001 al 17/10/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nettuno	29/07/2008	67	663
Dal 17/10/2007 al 21/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	01/08/2008	9	633
Dal 21/10/2008 al 11/11/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	21/10/2008	23	646
Dal 23/10/2008 al 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola	23/10/2008	88344	17233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67491	39975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2008 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/2008	67490	39974
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Bergamo	02/02/2012	4840	2454
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/02/2012	6411	4411
		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008

Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869

Quota: 1/1

Importo: € 6.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 3.100.000,00

Rogante: Notaio G. Nolo

Data: 23/10/2008

N° repertorio: 88345

N° raccolta: 172364

Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018
Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle su elencate formalità sono a carico della procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione del complesso edilizio di cui è parte l'immobile in oggetto è stata eseguita in forza del permesso di costruire n. 206 rilasciato dal Comune di Nettuno in data 07/05/2009 e successive varianti del 19/08/2009 e del 24/09/2010, rilasciate dal detto Comune il tutto riferito alla Pratica edilizia n. 10999 già intestata alla ditta **** Omissis ****.

Nel suddetto fascicolo è stata rinvenuta altresì

- la dichiarazione di fine lavori del data 28/10/2010 prot. n. 39663;
- in data 02/11/2010 è stato richiesto il rilascio della certificazione di agibilità istanza protocollo n. 40054.

Dall'esame del Grafico di progetto con il rilievo eseguito, si attesta la conformità dell'immobile. Pertanto è da considerarsi conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

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.



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al Permesso di costruire in variante rilasciato in data 24/09/2010.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 4, piano T

Appartamento posto al piano terra della Palazzina "A" della consistenza di tre vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera un bagno ed un piccolo disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 61.400,00

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

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono sufficienti perchè completo di tutti gli impianti e delle rifiniture le quali, in particolare, sono di media qualità.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, in questo caso, sono da giudicarsi insufficienti in quanto l'immobile si trova nella zona extraurbana del Comune di Nettuno, molto distante dal centro storico e commerciale ed oltre sei chilometri dal litorale.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale.

Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda moltiplicato per la media dei valori reperiti, corrispondente ad € 1'100.00/mq. Effettuando i dovuti calcoli, si ottiene così un probabile valore commerciale di € 74'162.00. Per rendere perfettamente agibile ed abitabile l'immobile pignorato, occorre effettuare opere di manutenzione ordinaria che da una stima effettuata dette opere hanno un costo complessivo di € 12'700.00. Effettuando i dovuti calcoli l'abitazione avrà un probabile

valore di mercato pari ad € 61'462.00 che arrotondato da un valore di € 61'400.00 corrispondente al valore a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 4, piano T	67,42 mq	1.100,00 €/mq	€ 74.162,00	100,00%	€ 61.400,00
Valore di stima:					€ 61.400,00

Valore di stima: € 61.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	12700,00	€

Valore finale di stima: € 61.400,00

Sono state calcolate numero trenta (30) giornate lavorative per la rimozione degli intonaci ammalorati dall'umidità e condensa, la formazione di nuovi intonaci di tipo traspirante e definiti per civile abitazione.

Nelle giornate lavorative sono comprese le opere da pittore.

Per quanto riguarda i mezzi necessari ed i materiali, si è calcolato il pari importo della manodopera.

Infine è stata applicata una percentuale del 6% riguardante eventuali imprevisti.

I calcoli sono quindi:

Manodopera: Giornate lavorative n. 30 x € 200.00/gg = € 6'000.00

Mezzi e Materiali: € 6'000.00

Imprevisti 6%: € 12'000.00 x 6% = € 720.00 [arrotondato ad € 700.00]

Totale lavori € 12'700.00.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 5, piano T
Appartamento posto al piano terra della palazzina "A", della consistenza di quattro vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 64.400,00

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

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono sufficienti perchè completo di tutti gli impianti e delle rifiniture le quali, in particolare, sono di media qualità.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, in questo caso, sono da giudicarsi insufficienti in quanto l'immobile si trova nella zona extraurbana del Comune di Nettuno, molto distante dal centro storico e commerciale ed oltre sei chilometri dal litorale.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale.

Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda moltiplicato per la media dei valori reperiti, corrispondente ad € 1'100.00/mq. Effettuando i dovuti calcoli, si ottiene così un probabile valore commerciale di € 77'132.00. Per rendere perfettamente agibile ed abitabile l'immobile pignorato, occorre effettuare opere di manutenzione ordinaria che da una stima effettuata dette opere hanno un costo complessivo di € 12'700.00. Effettuando i dovuti calcoli l'abitazione avrà un probabile valore di mercato pari ad € 64'432.00 che arrotondato da un valore di € 64'400.00 corrispondente al valore a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 5, piano T	70,12 mq	1.100,00 €/mq	€ 77.132,00	100,00%	€ 64.400,00
				Valore di stima:	€ 64.400,00

Valore di stima: € 64.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	12700,00	€

Valore finale di stima: € 64.400,00

Sono state calcolate numero trenta (30) giornate lavorative per la rimozione degli intonaci ammalorati dall'umidità e condensa, la formazione di nuovi intonaci di tipo traspirante e definiti per civile abitazione.

Nelle giornate lavorative sono comprese le opere da pittore.

Per quanto riguarda i mezzi necessari ed i materiali, si è calcolato il pari importo della manodopera. Infine è stata applicata una percentuale del 6% riguardante eventuali imprevisti.

I calcoli sono quindi:

Manodopera: Giornate lavorative n. 30 x € 200.00/gg = € 6'000.00

Mezzi e Materiali: € 6'000.00

Imprevisti 6%: € 12'000.00 x 6% = € 720.00 (arrotondato ad € 700.00)

Totale lavori € 12'700.00.



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 6, piano 1

Appartamento posto al piano primo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 60.800,00

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

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono sufficienti perchè completo di tutti gli impianti e delle rifiniture le quali, in particolare, sono di media qualità.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, in questo caso, sono da giudicarsi insufficienti in quanto l'immobile si trova nella zona extraurbana del Comune di Nettuno, molto distante dal centro storico e commerciale ed oltre sei chilometri dal litorale.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale.

Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda moltiplicato per la media dei valori reperiti, corrispondente ad € 1'100.00/mq. Effettuando i dovuti calcoli, si ottiene così un probabile valore commerciale di € 63'855.00. Per rendere perfettamente agibile ed abitabile l'immobile pignorato, occorre effettuare opere di manutenzione ordinaria che da una stima effettuata dette opere hanno un costo complessivo di € 2'960.00. Effettuando i dovuti calcoli l'abitazione avrà un probabile valore di mercato pari ad € 60'895.00 che arrotondato da un valore di € 60'800.00 corrispondente al valore a base d'asta.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 6, piano 1	58,05 mq	1.100,00 €/mq	€ 63.855,00	100,00%	€ 60.800,00
Valore di stima:					€ 60.800,00

Valore di stima: € 60.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2960,00	€

Valore finale di stima: € 60.800,00

Sono state calcolate numero sette (7) giornate lavorative per il raschiamento delle vecchie tinte su pareti e soffitti e il successivo rifacimento.

Per quanto riguarda i mezzi necessari ed i materiali, si è calcolato il pari importo della manodopera. Infine è stata applicata una percentuale del 6% riguardante eventuali imprevisti.

I calcoli sono quindi:

Manodopera: Giornate lavorative n. 7 x € 200,00/gg = € 1'400,00

Mezzi e Materiali: € 1'400,00

Imprevisti 6%: € 2'800,00 x 6% = € 168,00 (arrotondato ad € 160,00)

Totale lavori € 2'960,00.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 7, piano 1

Appartamento posto al piano primo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione buono. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 61.100,00

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

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono sufficienti perchè completo di tutti gli impianti e delle rifiniture le quali, in particolare, sono di media qualità.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, in questo caso, sono da giudicarsi insufficienti in quanto l'immobile si trova nella zona extraurbana del Comune di Nettuno, molto distante dal centro storico e commerciale ed oltre sei chilometri dal litorale.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale.

Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda moltiplicato per la media dei valori reperiti, corrispondente ad € 1'100,00/mq. Effettuando i dovuti calcoli, si ottiene così un probabile valore commerciale di € 64'141,00. Per rendere perfettamente agibile ed abitabile l'immobile pignorato, occorre effettuare opere di manutenzione ordinaria che da una stima effettuata dette opere hanno un costo complessivo di € 2'960,00. Effettuando i dovuti calcoli l'abitazione avrà un probabile valore di mercato pari ad € 61'181,00 che arrotondato da un valore di € 61'100,00 corrispondente al valore a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 7, piano 1	58,31 mq	1.100,00 €/mq	€ 64.141,00	100,00%	€ 61.100,00
				Valore di stima:	€ 61.100,00

Valore di stima: € 61.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2960,00	€

Valore finale di stima: € 61.100,00

Sono state calcolate numero sette (7) giornate lavorative per il raschiamento delle vecchie tinte su pareti e soffitti e il successivo rifacimento.

Per quanto riguarda i mezzi necessari ed i materiali, si è calcolato il pari importo della manodopera. Infine è stata applicata una percentuale del 6% riguardante eventuali imprevisti.

I calcoli sono quindi:

Manodopera: Giornate lavorative n. 7 x € 200.00/gg = € 1'400.00

Mezzi e Materiali: € 1'400.00

Imprevisti 6%: € 2'800.00 x 6% = € 168.00 (arrotondato ad € 160.00)

Totale lavori € 2'960.00.



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 9, piano 1

Appartamento posto al piano primo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 62.000,00

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

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono sufficienti perchè completo di tutti gli impianti e delle rifiniture le quali, in particolare, sono di media qualità.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, in questo caso, sono da giudicarsi insufficienti in quanto l'immobile si trova nella zona extraurbana del Comune di Nettuno, molto distante dal centro storico e commerciale ed oltre sei chilometri dal litorale.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale.

Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda moltiplicato per la media dei valori reperiti, corrispondente ad € 1'100.00/mq. Effettuando i dovuti calcoli, si ottiene così un probabile valore commerciale di € 64'988.00. Per rendere perfettamente agibile ed abitabile l'immobile pignorato, occorre effettuare opere di manutenzione ordinaria che da una stima effettuata dette opere hanno un costo complessivo di € 2'960.00. Effettuando i dovuti calcoli l'abitazione avrà un probabile valore di mercato pari ad € 62'028.00 che arrotondato da un valore di € 62'000.00 corrispondente al valore a base d'asta.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 9, piano 1	59,08 mq	1.100,00 €/mq	€ 64.988,00	100,00%	€ 62.000,00

Valore di stima:	€ 62.000,00
------------------	-------------



Valore di stima: € 62.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2960,00	€



Valore finale di stima: € 62.000,00

Sono state calcolate numero sette (7) giornate lavorative per il raschiamento delle vecchie tinte su pareti e soffitti e il successivo rifacimento.

Per quanto riguarda i mezzi necessari ed i materiali, si è calcolato il pari importo della manodopera. Infine è stata applicata una percentuale del 6% riguardante eventuali imprevisti.

I calcoli sono quindi:

Manodopera: Giornate lavorative n. 7 x € 200.00/gg = € 1'400.00

Mezzi e Materiali: € 1'400.00

Imprevisti 6%: € 2'800.00 x 6% = € 168.00 (arrotondato ad € 160.00)

Totale lavori € 2'960.00.



LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 11, piano 2

Appartamento posto al piano secondo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1716, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 61.600,00

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

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono sufficienti perchè completo di tutti gli impianti e delle rifiniture le quali, in particolare, sono di media qualità.
2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, in questo caso, sono da giudicarsi insufficienti in quanto l'immobile si trova nella zona extraurbana del Comune di Nettuno, molto distante dal centro storico e commerciale ed oltre sei chilometri dal litorale.
3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle

Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale.

Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda moltiplicato per la media dei valori reperiti, corrispondente ad € 1'100.00/mq. Effettuando i dovuti calcoli, si ottiene così un probabile valore commerciale di € 63'767.00. Per rendere perfettamente agibile ed abitabile l'immobile pignorato, occorre effettuare opere di manutenzione ordinaria che da una stima effettuata dette opere hanno un costo complessivo di € 2'120.00. Effettuando i dovuti calcoli l'abitazione avrà un probabile valore di mercato pari ad € 61'647.00 che arrotondato da un valore di € 61'600.00 corrispondente al valore a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 11, piano 2	57,97 mq	1.100,00 €/mq	€ 63.767,00	100,00%	€ 61.600,00
				Valore di stima:	€ 61.600,00

Valore di stima: € 61.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2120,00	€

Valore finale di stima: € 61.600,00

Sono state calcolate numero cinque (5) giornate lavorative per il raschiamento delle vecchie tinte su pareti e soffitti e il successivo rifacimento.

Per quanto riguarda i mezzi necessari ed i materiali, si è calcolato il pari importo della manodopera. Infine è stata applicata una percentuale del 6% riguardante eventuali imprevisti.

I calcoli sono quindi:

Manodopera: Giornate lavorative n. 5 x € 200.00/gg = € 1'000.00

Mezzi e Materiali: € 1'000.00

Imprevisti 6%: € 2'000.00 x 6% = € 120.00

Totale lavori € 2'120.00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 14, piano 2

Appartamento posto al piano secondo della palazzina "A" della consistenza di quattro vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta senza finestra, un bagno ed un piccolo disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1716, Sub. 14, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 62.100,00

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

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono sufficienti perchè completo di tutti gli impianti e delle rifiniture le quali, in particolare, sono di media qualità.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, in questo caso, sono da giudicarsi insufficienti in quanto l'immobile si trova nella zona extraurbana del Comune di Nettuno, molto distante dal centro storico e commerciale ed oltre sei chilometri dal litorale.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale.

Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda moltiplicato per la media dei valori reperiti, corrispondente ad € 1'100.00/mq. Effettuando i dovuti calcoli, si ottiene così un probabile valore commerciale di € 64'262.00. Per rendere perfettamente agibile ed abitabile l'immobile pignorato, occorre effettuare opere di manutenzione ordinaria che da una stima effettuata dette opere hanno un costo complessivo di € 2'120.00. Effettuando i dovuti calcoli l'abitazione avrà un probabile valore di mercato pari ad € 62'142.00 che arrotondato da un valore di € 62'100.00 corrispondente al valore a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 14, piano 2	58,42 mq	1.100,00 €/mq	€ 64.262,00	100,00%	€ 62.100,00
				Valore di stima:	€ 62.100,00

Valore di stima: € 62.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2120,00	€

Valore finale di stima: € 62.100,00



Sono state calcolate numero cinque (5) giornate lavorative per il raschiamento delle vecchie tinte su pareti e soffitti e il successivo rifacimento.

Per quanto riguarda i mezzi necessari ed i materiali, si è calcolato il pari importo della manodopera. Infine è stata applicata una percentuale del 6% riguardante eventuali imprevisti.

I calcoli sono quindi:

Manodopera: Giornate lavorative n. 5 x € 200.00/gg = € 1'000.00

Mezzi e Materiali: € 1'000.00

Imprevisti 6%: € 2'000.00 x 6% = € 120.00

Totale lavori € 2'120.00.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 15, piano 2

Appartamento posto al piano secondo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 15, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 60.000,00

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

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono sufficienti perchè completo di tutti gli impianti e delle rifiniture le quali, in particolare, sono di media qualità.
2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, in questo caso, sono da giudicarsi insufficienti in quanto l'immobile si trova nella zona extraurbana del Comune di Nettuno, molto distante dal centro storico e commerciale ed oltre sei chilometri dal litorale.
3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale.

Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda moltiplicato per la media dei valori reperiti, corrispondente ad € 1'100.00/mq. Effettuando i dovuti calcoli, si ottiene così un probabile valore commerciale di € 62'051.00. Per rendere perfettamente agibile ed abitabile l'immobile pignorato, occorre effettuare opere di manutenzione ordinaria che da una stima effettuata dette opere hanno un costo complessivo di € 2'120.00. Effettuando i dovuti calcoli l'abitazione avrà un probabile

valore di mercato pari ad € 59'931.00 che arrotondato da un valore di € 60'000.00 corrispondente al valore a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 15, piano 2	56,41 mq	1.100,00 €/mq	€ 62.051,00	100,00%	€ 60.000,00
Valore di stima:					€ 60.000,00

Valore di stima: € 60.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2120,00	€

Valore finale di stima: € 60.000,00

Sono state calcolate numero cinque (5) giornate lavorative per il raschiamento delle vecchie tinte su pareti e soffitti e il successivo rifacimento.

Per quanto riguarda i mezzi necessari ed i materiali, si è calcolato il pari importo della manodopera. Infine è stata applicata una percentuale del 6% riguardante eventuali imprevisti.

I calcoli sono quindi:

Manodopera: Giornate lavorative n. 5 x € 200.00/gg = € 1'000.00

Mezzi e Materiali: € 1'000.00

Imprevisti 6%: € 2'000.00 x 6% = € 120.00

Totale lavori € 2'120.00.

LOTTO 9

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 1, piano T
 Appartamento posto al piano terra della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 19, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 65.700,00

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

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono sufficienti perchè completo di tutti gli impianti e delle rifiniture le quali, in particolare, sono di media qualità.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, in questo caso, sono da giudicarsi insufficienti in quanto l'immobile si trova nella zona extraurbana del Comune di Nettuno, molto distante dal centro storico e commerciale ed oltre sei chilometri dal litorale.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale.

Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda moltiplicato per la media dei valori reperiti, corrispondente ad € 1'100.00/mq. Effettuando i dovuti calcoli, si ottiene così un probabile valore commerciale di € 68'706.00. Per rendere perfettamente agibile ed abitabile l'immobile pignorato, occorre effettuare opere di manutenzione ordinaria che da una stima effettuata dette opere hanno un costo complessivo di € 2'960.00. Effettuando i dovuti calcoli l'abitazione avrà un probabile valore di mercato pari ad € 65'746.00 che arrotondato da un valore di € 65'700.00 corrispondente al valore a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 1, piano T	62,46 mq	1.100,00 €/mq	€ 68.706,00	100,00%	€ 65.700,00
Valore di stima:					€ 65.700,00

Valore di stima: € 65.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2960,00	€

Valore finale di stima: € 65.700,00

Sono state calcolate numero sette (7) giornate lavorative per la rimozione degli intonaci ammalorati dall'umidità e condensa, la formazione di nuovi intonaci di tipo traspirante e definiti per civile abitazione.

Nelle giornate lavorative sono comprese le opere da pittore.

Per quanto riguarda i mezzi necessari ed i materiali, si è calcolato il pari importo della manodopera. Infine è stata applicata una percentuale del 6% riguardante eventuali imprevisti.

I calcoli sono quindi:

Manodopera: Giornate lavorative n. 7 x € 200.00/gg = € 1'400.00

Mezzi e Materiali: € 1'400.00

Imprevisti 6%: € 2'800.00 x 6% = € 168.00 (arrotondato ad € 160.00)

Totale lavori € 2'960.00.



- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 3, piano T

Appartamento posto al piano terra della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 21, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 85.600,00

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

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono sufficienti perchè completo di tutti gli impianti e delle rifiniture le quali, in particolare, sono di media qualità.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, in questo caso, sono da giudicarsi insufficienti in quanto l'immobile si trova nella zona extraurbana del Comune di Nettuno, molto distante dal centro storico e commerciale ed oltre sei chilometri dal litorale.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale.

Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda moltiplicato per la media dei valori reperiti, corrispondente ad € 1'100.00/mq. Effettuando i dovuti calcoli, si ottiene così un probabile valore commerciale di € 88'561.00. Per rendere perfettamente agibile ed abitabile l'immobile pignorato, occorre effettuare opere di manutenzione ordinaria che da una stima effettuata dette opere hanno un costo complessivo di € 2'960.00. Effettuando i dovuti calcoli l'abitazione avrà un probabile valore di mercato pari ad € 85'601.00 che arrotondato da un valore di € 85'600.00 corrispondente al valore a base d'asta.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 3, piano T	80,51 mq	1.100,00 €/mq	€ 88.561,00	100,00%	€ 85.600,00
Valore di stima:					€ 85.600,00

Valore di stima: € 85.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2960,00	€

Valore finale di stima: € 85.600,00

Sono state calcolate numero sette (7) giornate lavorative per la rimozione degli intonaci ammalorati dall'umidità e condensa, la formazione di nuovi intonaci di tipo traspirante e definiti per civile abitazione.

Nelle giornate lavorative sono comprese le opere da pittore.

Per quanto riguarda i mezzi necessari ed i materiali, si è calcolato il pari importo della manodopera. Infine è stata applicata una percentuale del 6% riguardante eventuali imprevisti.

I calcoli sono quindi:

Manodopera: Giornate lavorative n. 7 x € 200,00/gg = € 1'400,00

Mezzi e Materiali: € 1'400,00

Imprevisti 6%: € 2'800,00 x 6% = € 168,00 (arrotondato ad € 160,00)

Totale lavori € 2'960,00.

LOTTO 11

- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 7, piano 2
 Appartamento posto al piano secondo della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera un bagno ed un balcone esterno a livello.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 25, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 54.000,00
 Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio, tenuto

conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono sufficienti perchè completo di tutti gli impianti e delle rifiniture le quali, in particolare, sono di media qualità.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, in questo caso, sono da giudicarsi insufficienti in quanto l'immobile si trova nella zona extraurbana del Comune di Nettuno, molto distante dal centro storico e commerciale ed oltre sei chilometri dal litorale.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale.

Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda moltiplicato per la media dei valori reperiti, corrispondente ad € 1'100.00/mq. Effettuando i dovuti calcoli, si ottiene così un probabile valore commerciale di € 56'133.00. Per rendere perfettamente agibile ed abitabile l'immobile pignorato, occorre effettuare opere di manutenzione ordinaria che da una stima effettuata dette opere hanno un costo complessivo di € 2'120.00. Effettuando i dovuti calcoli l'abitazione avrà un probabile valore di mercato pari ad € 54'013.00 che arrotondato da un valore di € 54'000.00 corrispondente al valore a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 7, piano 2	51,03 mq	1.100,00 €/mq	€ 56.133,00	100,00%	€ 54.000,00
Valore di stima:					€ 54.000,00

Valore di stima: € 54.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2120,00	€

Valore finale di stima: € 54.000,00

Sono state calcolate numero cinque (5) giornate lavorative per il raschiamento delle vecchie tinte su pareti e soffitti e il successivo rifacimento.

Per quanto riguarda i mezzi necessari ed i materiali, si è calcolato il pari importo della manodopera.

Infine è stata applicata una percentuale del 6% riguardante eventuali imprevisti.

I calcoli sono quindi:

Manodopera: Giornate lavorative n. 5 x € 200.00/gg = € 1'000.00

Mezzi e Materiali: € 1'000.00

Imprevisti 6%: € 2'000.00 x 6% = € 120.00

Totale lavori € 2'120.00.



LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 8, piano 2
Appartamento posto al piano secondo della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera un bagno ed un balcone esterno a livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 26, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 54.000,00

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

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono sufficienti perchè completo di tutti gli impianti e delle rifiniture le quali, in particolare, sono di media qualità.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, in questo caso, sono da giudicarsi insufficienti in quanto l'immobile si trova nella zona extraurbana del Comune di Nettuno, molto distante dal centro storico e commerciale ed oltre sei chilometri dal litorale.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale.

Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda moltiplicato per la media dei valori reperiti, corrispondente ad € 1'100.00/mq. Effettuando i dovuti calcoli, si ottiene così un probabile valore commerciale di € 56'078.00. Per rendere perfettamente agibile ed abitabile l'immobile pignorato, occorre effettuare opere di manutenzione ordinaria che da una stima effettuata dette opere hanno un costo complessivo di € 2'120.00. Effettuando i dovuti calcoli l'abitazione avrà un probabile valore di mercato pari ad € 53'958.00 che arrotondato da un valore di € 54'000.00 corrispondente al valore a base d'asta.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2,	50,98 mq	1.100,00 €/mq	€ 56.078,00	100,00%	€ 54.000,00

edificio B, interno 8, piano 2					
					Valore di stima: € 54.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 54.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2120,00	€

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 54.000,00

Sono state calcolate numero cinque (5) giornate lavorative per il raschiamento delle vecchie tinte su pareti e soffitti e il successivo rifacimento.

Per quanto riguarda i mezzi necessari ed i materiali, si è calcolato il pari importo della manodopera. Infine è stata applicata una percentuale del 6% riguardante eventuali imprevisti.

I calcoli sono quindi:

Manodopera: Giornate lavorative n. 5 x € 200.00/gg = € 1'000.00

Mezzi e Materiali: € 1'000.00

Imprevisti 6%: € 2'000.00 x 6% = € 120.00

Totale lavori € 2'120.00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Velletri, li 08/11/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 11 Altri allegati - CONTRATTI SUB-LOCAZIONE
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE

- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CATASTO TERRENI P.LLA ORIGINARIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - TITOLO DI PROPRIETA'
- ✓ N° 12 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Google maps - VISTA AEREA GEOREFERENZIATA
- ✓ N° 12 Altri allegati - GRAFICO RILIEVO IMMOBILI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 4, piano T
Appartamento posto al piano terra della Palazzina "A" della consistenza di tre vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera un bagno ed un piccolo disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

Prezzo base d'asta: € 61.400,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 5, piano T
Appartamento posto al piano terra della palazzina "A", della consistenza di quattro vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

Prezzo base d'asta: € 64.400,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 6, piano 1
Appartamento posto al piano primo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

Prezzo base d'asta: € 60.800,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 7, piano 1

Appartamento posto al piano primo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione buono. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

Prezzo base d'asta: € 61.100,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 9, piano 1

Appartamento posto al piano primo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 9, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

Prezzo base d'asta: € 62.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 11, piano 2

Appartamento posto al piano secondo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 11, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

Prezzo base d'asta: € 61.600,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 14, piano 2

Appartamento posto al piano secondo della palazzina "A" della consistenza di quattro vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta senza finestra, un bagno ed un piccolo disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 14, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

Prezzo base d'asta: € 62.100,00



LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 15, piano 2
Appartamento posto al piano secondo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 15, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 1, piano T
Appartamento posto al piano terra della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 19, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

Prezzo base d'asta: € 65.700,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 3, piano T
Appartamento posto al piano terra della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 21, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

Prezzo base d'asta: € 85.600,00



LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 7, piano 2

Appartamento posto al piano secondo della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera un bagno ed un balcone esterno a livello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 25, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

Prezzo base d'asta: € 54.000,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 8, piano 2

Appartamento posto al piano secondo della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera un bagno ed un balcone esterno a livello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 26, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è di carattere urbano e la sua destinazione è Residenziale.

Prezzo base d'asta: € 54.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 364/2018 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	67,42 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in cattivo stato di conservazione, in quanto sulle pareti, in particolare nella parte limitrofa ai pavimenti di quelle perimetrali, di ogni ambiente, sono presenti vistose macchie di umidità tipicamente indicata "di risalita", oltre a macchie di condensa sulla sommità delle stesse pareti, nelle parti limitrofe ai soffitti, quest'ultime causate dai ponte termici dovuti dalla probabile scarsa o cattiva coibentazione termica nelle dette pareti. L'appartamento quindi, necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terra della Palazzina "A" della consistenza di tre vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera un bagno ed un piccolo disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.400,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	70,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in cattivo stato di conservazione, in quanto sulle pareti, in particolare nella parte limitrofa ai pavimenti di quelle perimetrali, di ogni ambiente, sono presenti vistose macchie di umidità tipicamente indicata "di risalita", oltre a macchie di condensa sulla sommità delle stesse pareti, nelle parti limitrofe ai soffitti, quest'ultime causate dai ponte termici dovuti dalla probabile scarsa o cattiva coibentazione termica delle dette pareti. L'appartamento quindi, necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terra della palazzina "A", della consistenza di quattro vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

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



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.800,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	58,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione, anche se necessita di qualche opera di manutenzione dovuta all'uso dello stesso. Non presenta umidità muffe e/o crepe.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.100,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 7, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	58,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione, anche se necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria dovuta all'uso. L'immobile non presenta muffe, condense e/o crepe.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione buono. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.000,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 9, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	59,08 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione, anche se necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria dovuta all'uso. L'immobile non presenta muffe, condense e/o crepe.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.600,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 11, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	57,97 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.100,00

Bene N° 7 - Appartamento	
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 14, piano 2

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 14, Categoria A2	Superficie	58,42 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo della palazzina "A" della consistenza di quattro vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta senza finestra, un bagno ed un piccolo disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 15, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	56,41 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo della palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, un bagno ed un piccolo disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.700,00

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub.	Superficie	62,46 mq

	19, Categoria A2		
Stato conservativo:	L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria a causa di alcune macchie di condensa presenti sulle pareti perimetrali.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terra della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.600,00

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 21, Categoria A2	Superficie	80,51 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria a causa di alcune macchie di condensa presenti sulle pareti perimetrali.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terra della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.000,00

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 25, Categoria A2	Superficie	51,03 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria a causa di alcune macchie di condensa presenti sulle pareti perimetrali.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera un bagno ed un balcone esterno a livello.		

Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.000,00

Bene N° 12 - Appartamento				
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 8, piano 2			
Diritto reale:	<table border="1"> <tr> <td>Proprietà</td> <td>Quota</td> <td>1/1</td> </tr> </table>	Proprietà	Quota	1/1
Proprietà	Quota	1/1		
Tipologia immobile:	<table border="1"> <tr> <td>Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 26, Categoria A2</td> <td>Superficie</td> <td>50,98 mq</td> </tr> </table>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 26, Categoria A2	Superficie	50,98 mq
Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 26, Categoria A2	Superficie	50,98 mq		
Stato conservativo:	L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria a causa di alcune macchie di condensa presenti sulle pareti perimetrali.			
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera un bagno ed un balcone esterno a livello.			
Vendita soggetta a IVA:	SI			
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 NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO T



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008

Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869

Quota: 1/1

Importo: € 6.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.100.000,00

Rogante: Notaio G. Nolo

Data: 23/10/2008

N° repertorio: 88345

N° raccolta: 172364

Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni



- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018
Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008
Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869
Quota: 1/1
Importo: € 6.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.100.000,00
Rogante: Notaio G. Nolo
Data: 23/10/2008
N° repertorio: 88345
N° raccolta: 172364
Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del

06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012.
Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni



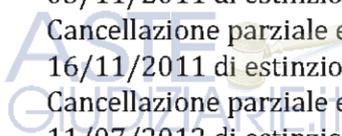
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018
Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2,
EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO 1**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008
Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869
Quota: 1/1
Importo: € 6.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.100.000,00
Rogante: Notaio G. Nolo
Data: 23/10/2008
N° repertorio: 88345
N° raccolta: 172364
Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012.



Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012.
Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012.
Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.



Trascrizioni

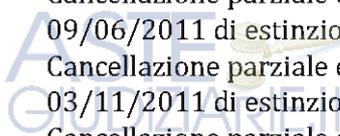
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018
Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008
Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869
Quota: 1/1
Importo: € 6.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.100.000,00
Rogante: Notaio G. Nolo
Data: 23/10/2008
N° repertorio: 88345
N° raccolta: 172364
Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del



16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del
11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012.
Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del
11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012.
Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del
06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012.
Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018
Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2,
EDIFICIO A, INTERNO 9, PIANO 1**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008
Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869
Quota: 1/1
Importo: € 6.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.100.000,00
Rogante: Notaio G. Nolo
Data: 23/10/2008
N° repertorio: 88345
N° raccolta: 172364

Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012.
Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012.
Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012.
Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018
Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008
Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869
Quota: 1/1
Importo: € 6.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.100.000,00
Rogante: Notaio G. Nolo
Data: 23/10/2008
N° repertorio: 88345
N° raccolta: 172364
Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del

27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del
09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del
03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del
16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del
11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012.
Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del
11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012.
Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del
06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012.
Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018

Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2,
EDIFICIO A, INTERNO 14, PIANO 2**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008

Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869

Quota: 1/1

Importo: € 6.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 3.100.000,00

Rogante: Notaio G. Nolo

Data: 23/10/2008

N° repertorio: 88345

N° raccolta: 172364

Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018
Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO A, INTERNO 15, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008
Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869
Quota: 1/1
Importo: € 6.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.100.000,00
Rogante: Notaio G. Nolo
Data: 23/10/2008
N° repertorio: 88345
N° raccolta: 172364
Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del

13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018

Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008

Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869

Quota: 1/1

Importo: € 6.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 3.100.000,00

Rogante: Notaio G. Nolo

Data: 23/10/2008

N° repertorio: 88345

N° raccolta: 172364

Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4)



Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018

Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008

Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869

Quota: 1/1

Importo: € 6.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 3.100.000,00

Rogante: Notaio G. Nolo

Data: 23/10/2008

N° repertorio: 88345

N° raccolta: 172364

Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018
Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008
Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869
Quota: 1/1
Importo: € 6.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.100.000,00
Rogante: Notaio G. Nolo

Data: 23/10/2008

N° repertorio: 88345

N° raccolta: 172364

Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018

Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE, 2, EDIFICIO B, INTERNO 8, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 11/11/2008

Reg. gen. 67492 - Reg. part. 14869

Quota: 1/1

Importo: € 6.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 3.100.000,00

Rogante: Notaio G. Nolo

Data: 23/10/2008

N° repertorio: 88345

N° raccolta: 172364

Note: Detta Ipoteca è stata annotata di: 1) Erogazione parziale in data 16/02/2011 Reg. Gen. 7439 Reg. Part. 1402; 2) Riduzione di somma in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 1695; 3) Restrizione di beni in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8919 Reg. Part. 1696; 4) Frazionamento di quota in data 23/02/2011 Reg. Gen. 8920 Reg. Part. 1697; 5) Comunicazione n. 4221 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 6) Comunicazione n. 4222 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 7) Comunicazione n. 4223 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 8) Comunicazione n. 4224 del 13/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/05/2011; 9) Comunicazione n. 4645 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 16/06/2011; 10) Comunicazione n. 4995 del 09/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 30/06/2011; 11) Comunicazione n. 8828 del 03/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2011; 12) Comunicazione n. 9222 del 16/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2011; 13) Comunicazione n. 4837 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 14) Comunicazione n. 4838 del 11/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2012; 15) Comunicazione n. 7647 del 06/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 18/07/2018

Reg. gen. 35328 - Reg. part. 24582

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****