

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mugherli Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 391/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2.....	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2.....	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T.....	10
Titolarità.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2.....	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T.....	10
Confini.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2.....	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T.....	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2.....	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2.....	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T.....	13
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2.....	14

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T	14
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2.....	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T	19
Formalità pregiudizievoli	20

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T.....	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T.....	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T.....	24
Lotto 3.....	25
Descrizione	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3...26	26
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3...26	26
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T.....	27
Titolarità	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3...27	27
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T.....	27
Confini	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3...28	28
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T.....	28
Consistenza	28
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3...28	28
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T.....	28

Cronistoria Dati Catastali.....	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3...	29
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T	29
Dati Catastali	30
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3...	30
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T	31
Precisazioni.....	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3...	31
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T	31
Stato conservativo	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3...	31
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T	32
Parti Comuni.....	32
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3...	32
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3...	32
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3...	32
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T	32
Stato di occupazione	32
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3...	33
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T	33
Provenienze Ventennali	33
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3...	33
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T	34
Formalità pregiudizievoli	36
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3...	36
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T	37
Normativa urbanistica	38
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3...	38

Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T	38
Regolarità edilizia	39
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3...	39
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T	39
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3...	40
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T	40
Stima / Formazione lotti.....	41
Lotto 1	41
Lotto 3	42
Riserve e particolarità da segnalare	43
Riepilogo bando d'asta.....	46
Lotto 1	46
Lotto 3	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 391/2015 del R.G.E.	48
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 480.000,00	48
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 236.000,00	49
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	50
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T	50
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3...	50
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T	51

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 14/11/2015, il sottoscritto Geom. Mugherli Mario, con studio in Via Anagnina, 461 - 00118 - Roma (RM), email m.mugherli@studiomugherli.it, PEC mario.mugherli@geopec.it, Tel. 06 72 35 046, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/04/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1397, PIANO 1-2

Trattasi di un appartamento/villino in edificio residenziale di tipo condominiale, sviluppato su due livelli fuori terra, inserito in contesto periferico cittadino avente accesso diretto da strada privata aperta a libero transito collegata a strada pubblica denominata Via Montecompatri Colonna, composto al piano primo da soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, disimpegno, balcone, portico, corte esclusiva e locale legnaia in corpo accessorio, al piano secondo da tre camere da letto, bagno, disimpegno e due balconi di cui uno parzialmente coperto con tettoia.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1399, PIANO T

Trattasi di un appartamento/villino in edificio residenziale di tipo condominiale, sviluppato su unico livello seminterrato, inserito in contesto periferico cittadino avente accesso diretto da strada privata aperta a libero transito collegata a strada pubblica denominata Via Montecompatri Colonna, composto da soggiorno/pranzo, cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegno, portico, corte esclusiva e locale grotta interamente interrata in corpo accessorio.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1397, PIANO 1-2

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa così come relazionato dal professionista delegato Avv. Emanuele Di Benedetti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1399, PIANO T

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa così come relazionato dal professionista delegato Avv. Emanuele Di Benedetti.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1397, PIANO 1-2

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1399, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1397, PIANO 1-2

L'immobile confina a Nord-Est con appartamento e relativa corte esclusiva identificati con il sub. 504, a Sud-Est con distacco verso Via Montecompatri Colonna, a Sud-Ovest con strada privata di accesso, a Nord-Ovest con terreni agricoli identificati con le particelle 330 e 453, salvo altri.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1399, PIANO T

L'immobile confina a Nord-Est con appartamento e relativa corte esclusiva identificati con il sub. 510, a Sud-Est con distacco verso Via Montecompatri Colonna, a Sud-Ovest con strada privata di accesso, a Nord-Ovest con terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1397, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	93,95 mq	107,92 mq	1,00	107,92 mq	2,80 m	1
Abitazione	86,42 mq	98,01 mq	0,33	32,34 mq	2,11 m	2
Balcone scoperto	24,80 mq	24,80 mq	0,25	6,20 mq	0,00 m	1
Portico	31,85 mq	31,85 mq	0,40	12,74 mq	0,00 m	1
Balconi scoperti	19,30 mq	19,30 mq	0,25	4,83 mq	0,00 m	2
Balcone coperto con tettoia	12,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	0,00 m	2
Locale legnaia	9,99 mq	12,34 mq	0,20	2,47 mq	2,35 m	1
Corte esclusiva	206,52 mq	206,52 mq	0,18	37,17 mq	0,00 m	1

Totale superficie convenzionale:	208,47 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	208,47 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI
COLONNA N. 1399, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	92,84 mq	107,73 mq	1,00	107,73 mq	2,63 m	T
Portico	20,35 mq	20,35 mq	0,40	8,14 mq	0,00 m	T
Locale grotta	15,39 mq	15,39 mq	0,20	3,08 mq	2,00 m	T
Corte esclusiva	293,00 mq	293,00 mq	0,18	52,74 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				171,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI
COLONNA N. 1397, PIANO 1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1995 al 05/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 751, Sub. 6 Categoria F3 Piano T
Dal 01/08/1995 al 05/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 751, Sub. 2 Categoria CO Piano T
Dal 05/08/1995 al 04/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 751, Sub. 6 Categoria F3 Piano T
Dal 05/08/1995 al 15/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 751, Sub. 2 Categoria CO Piano T

Dal 04/01/2006 al 21/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 751, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 480,30 Piano T
Dal 15/02/2006 al 21/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 751, Sub. 509 Categoria F1, Cons. 65 mq Piano T
Dal 21/03/2017 al 17/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 751, Sub. 511 Categoria A3 Cl.2, Cons. 11 vani Superficie catastale 233 mq Rendita € 880,56 Piano 1-2 Graffato 512-513

I titolari catastali corrispondono agli attuali proprietari dell'immobile pignorato.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI
COLONNA N. 1399, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1995 al 05/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 751, Sub. 4 Categoria F3 Piano T
Dal 01/08/1995 al 05/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 751, Sub. 2 Categoria CO Piano T
Dal 05/08/1995 al 04/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 751, Sub. 4 Categoria F3 Piano T
Dal 05/08/1995 al 15/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 751, Sub. 2 Categoria CO Piano T
Dal 04/01/2006 al 17/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 751, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 480,30 Piano T
Dal 15/02/2006 al 17/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 751, Sub. 508 Categoria F1, Cons. 90 mq Piano T
Dal 17/08/2023 al 17/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 751, Sub. 514 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 136 mq Rendita € 560,36

I titolari catastali corrispondono agli attuali proprietari dell'immobile pignorato.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1397, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	751	511		A3	2	11 vani	233 mq	880,56 €	1-2	512-513

Corrispondenza catastale

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

A tal proposito il CTU ha provveduto ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento della banca dati catastale, precisamente:

- presentare Domanda di Voltura per la rettifica dell'intestazione catastale all'attualità relativa all'atto di integrazione e divisione con il quale gli esecutati sono divenuti proprietari per l'intera quota dell'immobile pignorato (proprietari in regime di comunione legale dei beni), di cui la Ricevuta protocollo n. RM0144662 del 17/03/2017
- presentare l'Atto di Aggiornamento - Tipo Mappale per gli ampliamenti del fabbricato realizzati su area di corte ed in sopraelevazione di cui l'Attestato di Approvazione protocollo n. 2017/RM126341 del 08/03/2017
- presentare la Denuncia di Variazione per fusione, ampliamento, diversa distribuzione spazi interni e variazione toponomastica del fabbricato pignorato di cui la Ricevuta protocollo n. RM0145994 del 21/03/2017.

La toponomastica catastale identifica la Via Montecompatri Colonna come "Strada Provinciale 4F Montecompatri Colonna".

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1399, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	751	514		A3	2	7 vani	136 mq	560,36 €	T	515-508

Corrispondenza catastale

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

A tal proposito il CTU ha provveduto ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento della banca dati catastale, precisamente:

- presentare l'Atto di Aggiornamento - Tipo Mappale per gli ampliamenti del fabbricato realizzati su area di corte di cui l'Attestato di Approvazione protocollo n. 2023/RM375321 del 19/07/2023
- presentare la Denuncia di Variazione per fusione, ampliamento, e variazione toponomastica del fabbricato pignorato di cui la Ricevuta protocollo n. RM0415524 del 17/08/2023.

La toponomastica catastale identifica la Via Montecompatri Colonna come "Strada Provinciale 4F Montecompatri Colonna".

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1397, PIANO 1-2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., giuste relazioni del professionista delegato Avv. Emanuele Di Benedetti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1399, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., giusta relazione del professionista delegato Avv. Emanuele Di Benedetti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1397, PIANO 1-2

L'immobile è in condizioni normali di manutenzione e conservazione.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1399, PIANO T

L'immobile è in condizioni normali di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1397, PIANO 1-2

L'immobile, pur inserito in un edificio condominiale, ha un accesso indipendente da una strada privata collegata alla strada pubblica denominata Via Montecompatri Colonna.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1399, PIANO T

L'immobile, pur inserito in un edificio condominiale, ha un accesso indipendente da una strada privata collegata alla strada pubblica denominata Via Montecompatri Colonna. Si evidenzia la presenza di una piccola area comune (area di manovra) identificata con il sub. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1397, PIANO 1-2

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1399, PIANO T

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1397, PIANO 1-2

L'immobile si trova in normali condizioni statiche e di manutenzione.

Realizzato con struttura portante in c.a. e copertura a tetto. Infissi esterni in legno.

Gli impianti sono stati realizzati secondo i dettami della Legge 46/90, norma vigente al momento della costruzione.

E' presente un'area esterna destinata a corte esclusiva in parte utilizzata per il parcheggio delle autovetture.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI
COLONNA N. 1399, PIANO T**

L'immobile si trova in normali condizioni statiche e di manutenzione.

Realizzato con struttura portante in c.a. e copertura a tetto. Infissi esterni in legno.

Gli impianti sono stati realizzati secondo i dettami della Legge 46/90, norma vigente al momento della costruzione.

E' presente un'area esterna destinata a corte esclusiva in parte utilizzata per il parcheggio delle autovetture.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI
COLONNA N. 1397, PIANO 1-2**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/03/2020
- Scadenza contratto: 09/03/2021
- Scadenza disdetta: 09/03/2021
- Rilascio: 09/03/2021

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile, al momento dell'accesso del sottoscritto CTU, risultava ancora occupato anche se sottoposto ad Atto di Intimazione di Sfratto per morosità, giusta ordinanza di convalida di sfratto n. 3740/2023 del 26/04/2023 R.G. 1981/2023.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dal Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, giusto contratto di locazione di natura transitoria stipulato in data 09/03/2020 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Frascati in data 11/03/2020 al n. 001139 serie 3T

codice identificativo TJH20T001139000EE.

Secondo le risultanze del contratto di locazione fornito dal debitore soccombente, è stato versato al momento della stipula del contratto di locazione un deposito cauzionale non produttivo di interessi di Euro 700,00.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1399, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dai creditori precedenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1397, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1994 al 05/08/1995	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pasquale Cordasco	15/07/1994	60927	12879
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/07/1994		17980
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma	04/08/1994	34235	1V
Dal 05/08/1995 al 24/07/2023	**** Omissis ****	Atto di integrazione e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pasquale Cordasco	05/08/1995	64774	14715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/08/1995	29553-29554	19096-19097
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma	25/08/1995	36061	1V

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1399, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1994 al 05/08/1995	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pasquale Cordasco	15/07/1994	60927	12879
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/07/1994		17980
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/08/1995 al 24/07/2023	**** Omissis ****	Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma	04/08/1994	34235	1V
		Atto di integrazione e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pasquale Cordasco	05/08/1995	64774	14715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/08/1995	29553-29554	19096-19097
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma	25/08/1995	36061	1V

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 risulta attualmente invariata.

Dall'esame del certificato notarile sostitutivo versato in atti risulta che con atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** rep. **** Omissis ****, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data **** Omissis **** al n. **** Omissis **** di formalità, i creditori procedenti avevano acquistato l'immobile pignorato dai debitori soccombenti. Tuttavia, risulta annotata in data **** Omissis **** al n. **** Omissis **** di formalità dichiarazione di nullità dell'atto di compravendita, giusta sentenza n. **** Omissis **** del **** Omissis **** emessa dal Tribunale di Velletri.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1397, PIANO 1-2

Dall'esame della certificazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. del Notaio Riccardo Napoli non risultano presenti formalità pregiudizievoli.

Tuttavia risultano trascritte presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 le seguenti formalità:

- trascrizione ordinanza di sequestro conservativo in data 10/01/2014 al n. 657 ed in data 14/01/2014 al n. 768, quest'ultima rettificata in data 31/07/2015 alla formalità n. 22714;
- annotazione sentenza di condanna esecutiva in data 02/07/2015 ai n. 3084 e 3085.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1399, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 07/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 2 il 04/03/2022
Reg. gen. 11345 - Reg. part. 1897
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 315.000,00
Rogante: Tribunale di Velletri
Data: 05/06/2015
N° repertorio: 1791

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 28/10/2022
Reg. gen. 60498 - Reg. part. 43150
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare apposite richieste compilate con software dedicato in libera distribuzione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Imposta ipotecaria 0,50% dell'importo iscritto

Imposta di bollo Euro 59,00/formalità

Tassa ipotecaria Euro 35,00/formalità
salvo conguagli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1397, PIANO 1-2

L'immobile ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, in zona "E1 - Agricola Normale" (art. 11 NTA), sottoposta a vincolo archeologico, paesaggistico e sismico, nonché interessata da limitazione edificatoria in quanto ricadente all'interno del perimetro di vincolo aeroportuale "G.B. Pastine Roma-Ciampino".

Inoltre, secondo il Documento Preliminare per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi definito ai sensi della Legge Regionale 28/05/1980 n. 28, adottato con Deliberazione C.C. 11/02/2011 n. 10 e controdedotto con Deliberazione C.C. 21/03/2012 n. 16, l'area risulta inserita all'interno del perimetro.

Per i parametri urbanistici si rimanda alle norme tecniche di attuazione allegate alla presente perizia.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1399, PIANO T

L'immobile ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, in zona "E1 - Agricola Normale" (art. 11 NTA), sottoposta a vincolo archeologico, paesaggistico e sismico, nonché interessata da limitazione edificatoria in quanto ricadente all'interno del perimetro di vincolo aeroportuale "G.B. Pastine Roma-Ciampino".

Inoltre, secondo il Documento Preliminare per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi definito ai sensi della Legge Regionale 28/05/1980 n. 28, adottato con Deliberazione C.C. 11/02/2011 n. 10 e controdedotto con Deliberazione C.C. 21/03/2012 n. 16, l'area risulta inserita all'interno del perimetro.

Per i parametri urbanistici si rimanda alle norme tecniche di attuazione allegate alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI COLONNA N. 1397, PIANO 1-2

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

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi eseguito presso l'ufficio tecnico comunale è emerso quanto segue:

- l'immobile è stato realizzato in assenza del titolo edilizio, quindi abusivamente, ma per lo stesso è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 in data 25/03/1995 al prot. 4953 (Pratica n. 405) in seguito alla quale in data 19/10/2005 è stato rilasciato il relativo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 64
 - per il completamento funzionale, ai sensi dell'art. 35 comma 8 Legge 47/85, è stata presentata richiesta in data 24/06/1995 al prot. 9540; comunicato l'ultimazione dei lavori in data 20/10/2005 al prot. 19042
 - depositato presso l'Area Genio Civile di Roma il Certificato di Idoneità Statica, ai sensi della Legge 47/85, in data 06/10/1995 al prot. 11264 posizione n. 39581/S
 - rilasciata in data 22/07/1996 la Concessione Edilizia n. 14 per la realizzazione di un tetto di copertura dell'immobile; depositato il Certificato di Collaudo Statico presso l'Area Genio Civile di Roma in data 12/03/1999 al n. 8427; comunicata l'ultimazione dei lavori in data 22/03/1999 al prot. 3988
 - presentata in data 27/10/2005 Denuncia di Inizio Attività al prot. 19041 per il frazionamento della maggiore consistenza originaria dell'immobile; con Determinazione Dirigenziale del 17/11/2005 n. 166 il Comune di Monte Compatri diffidava l'inizio dei lavori
 - presentata in data 27/06/2014 Denuncia di Inizio Attività - Accertamento di Conformità al prot. 13264 per le opere di frazionamento realizzate in spregio alla diffida comunale; richiesta di opportuni chiarimenti ed integrazione documentale da parte del Comune di Monte Compatri in data 23/07/2014 con lettera prot. 15022 rimasta inevasa
 - null'altro reperito all'interno del fascicolo edilizio messo a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.
- L'immobile, secondo il suo stato attuale ed in base alle vigenti norme urbanistiche, risulterebbe:
- sanabile, ai sensi dell'art. 36 TUE, a condizione che venga preliminarmente rettificato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 64/2005 (difficoltà riguardo le superfici e le altezze utili interne), limitatamente al piano primo (modifiche dei prospetti, realizzazione portico, modifiche tramezzature interne)
 - sanabile il frazionamento eseguito tra le due abitazioni poste al piano terra (sub. 514 ex 4) e primo (sub. 511 ex 6)
 - non sanabile il piano secondo-sottotetto per l'avvenuto mutamento della destinazione d'uso da soffitta ad abitazione e per le altezze difformi rispetto al progetto approvato
 - non sanabile il locale legnaia a confine.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'Attestato di Prestazione Energetica identificato con codice "Fioritto07Sett_26.2015", rilasciato dal **** Omissis **** in data 29/09/2015 per "locazione", si riferisce al solo piano primo dell'immobile ed è stato regolarmente acquisito dal sottoscritto CTU.

Tuttavia, i debitori non hanno fornito documentazione ed informazione riguardo l'esistenza del Libretto di Impianto, dei relativi Rapporti di Controllo Efficienza Energetica e delle Dichiarazioni di Conformità degli Impianti.

Pertanto, in adempimento alle disposizioni ricevute, si rimanda l'eventuale redazione del nuovo Attestato di

Prestazione Energetica al momento dell'aggiudicazione su segnalazione del delegato alla vendita.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI
COLONNA N. 1399, PIANO T**

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

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi eseguito presso l'ufficio tecnico comunale è emerso quanto segue:

- l'immobile è stato realizzato in assenza del titolo edilizio, quindi abusivamente, ma per lo stesso è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 in data 25/03/1995 al prot. 4953 (Pratica n. 405) in seguito alla quale in data 19/10/2005 è stato rilasciato il relativo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 64

- per il completamento funzionale, ai sensi dell'art. 35 comma 8 Legge 47/85, è stata presentata richiesta in data 24/06/1995 al prot. 9540; comunicato l'ultimazione dei lavori in data 20/10/2005 al prot. 19042

- depositato presso l'Area Genio Civile di Roma il Certificato di Idoneità Statica, ai sensi della Legge 47/85, in data 06/10/1995 al prot. 11264 posizione n. 39581/S

- rilasciata in data 22/07/1996 la Concessione Edilizia n. 14 per la realizzazione di un tetto di copertura dell'immobile; depositato il Certificato di Collaudo Statico presso l'Area Genio Civile di Roma in data 12/03/1999 al n. 8427; comunicata l'ultimazione dei lavori in data 22/03/1999 al prot. 3988

- presentata in data 27/10/2005 Denuncia di Inizio Attività al prot. 19041 per il frazionamento della maggiore consistenza originaria dell'immobile; con Determinazione Dirigenziale del 17/11/2005 n. 166 il Comune di Monte Compatri diffidava l'inizio dei lavori

- presentata in data 27/06/2014 Denuncia di Inizio Attività - Accertamento di Conformità al prot. 13264 per le opere di frazionamento realizzate in spregio alla diffida comunale; richiesta di opportuni chiarimenti ed integrazione documentale da parte del Comune di Monte Compatri in data 23/07/2014 con lettera prot. 15022, rimasta inevasa

- null'altro reperito all'interno del fascicolo edilizio messo a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.

L'immobile, secondo il suo stato attuale ed in base alle vigenti norme urbanistiche, risulterebbe:

- sanabile, ai sensi dell'art. 36 TUE e nei limiti e condizioni imposte dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, a condizione che venga preliminarmente rettificato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 64/2005 (difficoltà riguardo le superfici e le altezze utili interne), limitatamente al piano terra (modifiche dei prospetti, realizzazione portico, modifiche tramezzature interne)

- sanabile il frazionamento eseguito tra le due abitazioni poste al piano terra (sub. 514 ex 4) e primo (sub. 511 ex 6)

- sanabile il locale grotta realizzato nel terrapieno.

Le parti non hanno fornito documentazione ed informazione riguardo l'esistenza del Libretto di Impianto, dei relativi Rapporti di Controllo Efficienza Energetica e delle Dichiarazioni di Conformità degli Impianti.

Pertanto, in adempimento alle disposizioni ricevute, si rimanda l'eventuale redazione del nuovo Attestato di Prestazione Energetica al momento dell'aggiudicazione su segnalazione del delegato alla vendita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI
COLONNA N. 1397, PIANO 1-2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI
COLONNA N. 1399, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3

Trattasi di un appartamento in edificio residenziale di tipo condominiale, posto al secondo piano, inserito in contesto cittadino avente accesso diretto da strada pubblica, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno centrale, due camere da letto, due bagni e tre balconi; al sovrastante piano sottotetto accessibile tramite botola con scala retrattile un unico vano destinato a soffitta.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

Trattasi di un locale cantina in edificio residenziale di tipo condominiale, posto al piano terra, inserito in contesto cittadino avente accesso diretto da strada pubblica, composto da un unico vano con corte esclusiva annessa.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa così come relazionato dal professionista delegato Avv. Emanuele Di Benedetti.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa così come relazionato dal professionista delegato Avv. Emanuele Di Benedetti.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Bene personale del debitore in quanto pervenuto tramite successione legittima del defunto genitore.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Bene personale del debitore in quanto pervenuto tramite successione legittima del defunto genitore.

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3

L'immobile confina a Nord con distacco verso edificio residenziale distinto con la particella 605, ad Est con distacco verso edificio residenziale misto distinto con la particella 606, a Sud con distacco verso Via Palmiro Togliatti, ad Ovest con distacco verso Via Giacomo Matteotti, salvo altri.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

L'immobile confina a Nord con distacco verso edificio residenziale distinto con la particella 605, ad Est con distacco verso edificio residenziale misto distinto con la particella 606, a Sud con Via Palmiro Togliatti, ad Ovest con abitazione distinta con il sub. 503 graffato 501, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	92,79 mq	113,90 mq	1,00	113,90 mq	3,00 m	2
Soffitta	15,39 mq	32,37 mq	0,33	10,68 mq	1,90 m	3
Totale superficie convenzionale:				124,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	52,64 mq	60,62 mq	1,00	60,62 mq	3,00 m	T
Corte esclusiva	163,55 mq	163,55 mq	0,18	29,44 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				90,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 5 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 vani Rendita € 449,32 Piano 2
Dal 09/11/2009 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 5 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 vani Rendita € 449,32 Piano 2
Dal 24/10/2011 al 16/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 5 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 449,32 Piano 2
Dal 16/08/2023 al 17/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 505 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 486,76 Piano 2-3

Il titolare catastale corrisponde all'attuale proprietario dell'immobile pignorato.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 53 mq Rendita € 205,29 Piano T
Dal 09/11/2009 al 18/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 53 mq Rendita € 194,34 Piano T
Dal 18/02/2011 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 504 Categoria C2 Cl.2, Cons. 53 mq Rendita € 194,34 Piano T Graffato 502

Dal 24/10/2011 al 07/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 504 Categoria C2 Cl.2, Cons. 53 mq Rendita € 194,34 Piano T Graffato 502
Dal 07/02/2012 al 06/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 504 Categoria C2 Cl.2, Cons. 53 mq Rendita € 194,34 Piano T Graffato 502
Dal 06/02/2013 al 17/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 504 Categoria C2 Cl.2, Cons. 53 mq Superficie catastale 77 mq Rendita € 194,34 Piano T Graffato 502

Il titolare catastale corrisponde all'attuale proprietario dell'immobile pignorato.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	607	505		A3	U	6,5 vani	139 mq	486,76 €	2-3	

Corrispondenza catastale

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

A tal proposito il CTU ha provveduto ad eseguire la necessaria variazione per l'aggiornamento del catasto: Denuncia di Variazione per ampliamento e variazione toponomastica dell'immobile pignorato di cui la Ricevuta protocollo n. RM0415114 del 16/08/2023.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	607	504		C2	2	53 mq	77 mq	194,34 €	T	502

Corrispondenza catastale

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondendo a quelli attuali.

PRECISAZIONI**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., giusta relazione del professionista delegato Avv. Emanuele Di Benedetti. Nella relazione del professionista risulta evidenziata l'assenza di accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** relativamente all'immobile in questione.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., giusta relazione del professionista delegato Avv. Emanuele Di Benedetti. Nella relazione del professionista risulta evidenziata l'assenza di accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** relativamente all'immobile in questione.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3**

L'immobile è in condizioni normali di manutenzione e conservazione.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

L'immobile è in condizioni normali di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3

L'immobile è inserito in contesto condominiale, si evidenziano le seguenti parti comuni:

- scala esterna con ballatoio di collegamento tra la via pubblica e l'ingresso all'edificio
- vano scala condominiale identificato con il sub. 6

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

L'immobile, pur inserito in un edificio condominiale, ha un accesso indipendente dalla strada pubblica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3

L'immobile si trova in normali condizioni statiche e di manutenzione.

Realizzato con struttura portante in c.a. e copertura a tetto. Infissi esterni in legno.

Gli impianti sono stati realizzati al momento della costruzione dell'edificio, ante Legge 46/90.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

L'immobile si trova in normali condizioni statiche e di manutenzione.

Realizzato con struttura portante in c.a. e copertura a tetto. Infissi esterni in legno.

Gli impianti sono stati realizzati al momento della costruzione dell'edificio, ante Legge 46/90.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/05/2022
- Scadenza contratto: 30/04/2025
- Scadenza disdetta: 31/10/2024
- Rilascio: 30/04/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dal Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, giusto contratto di locazione a tassazione agevolata stipulato in data 01/05/2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palestrina in data 19/05/2022 al n. 000996 serie 3T codice identificativo TJL22T000996000PG.

Secondo le risultanze del contratto di locazione fornito dal debitore soccombente, è stato versato al momento della stipula un deposito cauzionale non produttivo di interessi di Euro 1.360,00.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso l'immobile risultava libero e nelle disponibilità del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1982 al 09/11/2009	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Dott. Raffaele Sassano	21/05/1982	1146	856
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/06/1982	15916	13110
		Registrazione			
Dal 09/11/2009 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/11/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	27/12/2010	73995	43081
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frascati	04/05/2010	198	9990
Dal 24/10/2011 al 07/11/2022	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giancarlo Perrotta	24/10/2011	77366	25560
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/11/2011	61055	38675
		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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

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

Dal 21/05/1982 al 09/11/2009	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Raffaele Sassano	21/05/1982	1146	856
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/06/1982	15916	13110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2009 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/11/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	27/12/2010	73995	43081
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2011 al 07/02/2012	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giancarlo Perrotta	24/10/2011	77366	25560
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/11/2011	61055	38675
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2012 al 06/02/2013	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/02/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/01/2013	3853	2756

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frascati	13/04/2012	202	9990
Dal 06/02/2013 al 07/11/2022	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giancarlo Perrotta	06/02/2013	78038	26063
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/03/2013	9506	6840
		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 risulta attualmente invariata.

Si evidenzia che sia sul certificato notarile che nella relazione del professionista delegato risulterebbe mancante un passaggio intermedio: dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 07/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 2 il 04/03/2022
Reg. gen. 11345 - Reg. part. 1897
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 315.000,00
Rogante: Tribunale di Velletri
Data: 05/06/2015
N° repertorio: 1791

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 28/10/2022
Reg. gen. 60498 - Reg. part. 43150
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare apposite richieste compilate con software dedicato in libera distribuzione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Imposta ipotecaria 0,50% dell'importo iscritto
Imposta di bollo Euro 59,00/formalità
Tassa ipotecaria Euro 35,00/formalità
salvo conguagli.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 07/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma 2 il 04/03/2022
Reg. gen. 11345 - Reg. part. 1897
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 315.000,00
Rogante: Tribunale di Velletri

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 28/10/2022

Reg. gen. 60498 - Reg. part. 43150

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare apposite richieste compilate con software dedicato in libera distribuzione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Imposta ipotecaria 0,50% dell'importo iscritto

Imposta di bollo Euro 59,00/formalità

Tassa ipotecaria Euro 35,00/formalità

salvo conguagli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3

L'immobile ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, in zona "B- Completamento" (art. 5 NTA) sottozona "B2", confermata nella Variante Generale adottata con Deliberazione C.C. 11/07/2018 n. 20 (artt. 11-13 NTA), sottoposta a vincolo archeologico, paesaggistico di notevole interesse pubblico ed identitario regionale e sismico, nonché interessata da limitazione edificatoria in quanto ricadente all'interno del perimetro di vincolo aeroportuale "G.B. Pastine Roma-Ciampino".

Per i parametri urbanistici si rimanda alle norme tecniche di attuazione allegate alla presente perizia.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

L'immobile ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, in zona "B- Completamento" (art. 5 NTA) sottozona "B2", confermata nella Variante Generale adottata con Deliberazione C.C. 11/07/2018 n. 20 (artt. 11-13 NTA), sottoposta a vincolo archeologico, paesaggistico di notevole interesse pubblico ed identitario regionale e sismico, nonché interessata da limitazione edificatoria in quanto ricadente all'interno del perimetro di vincolo aeroportuale "G.B. Pastine Roma-Ciampino".

Per i parametri urbanistici si rimanda alle norme tecniche di attuazione allegate alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3

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

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi eseguito presso l'ufficio tecnico comunale è emerso quanto segue:

- l'immobile è stato realizzato in difformità rispetto al progetto approvato di cui alla Licenza di Edilità del 10/04/1970 ed al parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio n. 2633 del 04/12/1969
- depositato presso la Prefettura di Roma il Certificato di Collaudo Statico al n. 88626 in data 14/12/1971
- rilasciata la Licenza di Abitabilità in data 07/06/1980
- null'altro reperito all'interno del fascicolo edilizio messo a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.

L'immobile, secondo il suo stato attuale, risulterebbe sanabile ai sensi dell'art. 36 TUE.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

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

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi eseguito presso l'ufficio tecnico comunale è emerso quanto segue:

- l'immobile è stato realizzato in difformità rispetto al progetto approvato di cui alla Licenza di Edilità del 10/04/1970 ed al parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio n. 2633 del 04/12/1969
- depositato presso la Prefettura di Roma il Certificato di Collaudo Statico al n. 88626 in data 14/12/1971
- rilasciata la Licenza di Abitabilità in data 07/06/1980
- presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 in data 23/05/1986 al prot. 1701 in seguito alla quale in data 24/07/2013 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 4
- null'altro reperito all'interno del fascicolo edilizio messo a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.

L'immobile, secondo il suo stato attuale, risulterebbe legittimo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un piccolo edificio residenziale composto da tre abitazioni ed una cantina di proprietà per al metà del volume dell'esecutato e l'altra metà della sorella dell'esecutato.

Da informazioni assunte in loco, non risulterebbe costituito il "condominio", pertanto in assenza di persona preposta a svolgere la mansione di amministratore/contabile non è stato possibile accertare l'importo delle eventuali spese comuni.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un piccolo edificio residenziale composto da tre abitazioni ed una cantina di proprietà per al metà del volume dell'esecutato e l'altra metà della sorella dell'esecutato.

Da informazioni assunte in loco, non risulterebbe costituito il "condominio", pertanto in assenza di persona preposta a svolgere la mansione di amministratore/contabile non è stato possibile accertare l'importo delle eventuali spese comuni.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2

Trattasi di un appartamento/villino in edificio residenziale di tipo condominiale, sviluppato su due livelli fuori terra, inserito in contesto periferico cittadino avente accesso diretto da strada privata aperta a libero transito collegata a strada pubblica denominata Via Montecompatri Colonna, composto al piano primo da soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, disimpegno, balcone, portico, corte esclusiva e locale legnaia in corpo accessorio, al piano secondo da tre camere da letto, bagno, disimpegno e due balconi di cui uno parzialmente coperto con tettoia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 751, Sub. 511, Categoria A3, Graffato 512-513

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

Valore di stima del bene: € 264.300,00

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T

Trattasi di un appartamento/villino in edificio residenziale di tipo condominiale, sviluppato su unico livello seminterrato, inserito in contesto periferico cittadino avente accesso diretto da strada privata aperta a libero transito collegata a strada pubblica denominata Via Montecompatri Colonna, composto da soggiorno/pranzo, cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegno, portico, corte esclusiva e locale grotta interamente interrata in corpo accessorio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 751, Sub. 514, Categoria A3, Graffato 515-508

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

Valore di stima del bene: € 224.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano	208,47 mq	1.267,83 €/mq	€ 264.304,52	100,00%	€ 264.300,00

1-2					
Bene N° 3 - Appartamento Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T	171,69 mq	1.308,42 €/mq	€ 224.642,63	100,00%	€ 224.700,00
Valore di stima:					€ 489.000,00

Valore di stima: € 489.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9000,00	€

Valore finale di stima: € 480.000,00

Metodo di stima: comparativa a prezzo unitario.

Sono stati presi in esame immobili appartenenti alla stessa zona, aventi caratteristiche simili a quello in esame, di cui sono noti i valori di offerta in compravendita.

- 1 - Fonte Intesa Sanpaolo Casa: villino in Via Canopo n. 8 di mq 283 prezzo proposto Euro 333.000
- 2 - Fonte UniCredit Subito Casa: villino in Via San Giuseppe di mq 201 prezzo proposto Euro 205.000
- 3 - Fonte Immobiliare Luigi Fresa: villino in Via del Casale Mazzini di mq 164 prezzo proposto Euro 230.000
- 4 - Fonte Immobiliare.it: villino in Via Sa Giovanni Bosco di mq 160 prezzo proposto Euro 260.000
- 5 - Fonte Immobiliare Luigi Fresa: villino in Via Stella Polare di mq 164 prezzo proposto Euro 230.000
- 6 - Fonte OMI - anno 2022 semestre 2: abitazioni di tipo economico valore di mercato min Euro 1.050 max Euro 1.550
- 7 - Fonte OMI - anno 2022 semestre 2: abitazioni civili valore di mercato min Euro 1.150 max Euro 1.650
- 8 - Fonte OMI - anno 2022 semestre 2: villini valore di mercato min Euro 1.200 max Euro 1.800
- 9 - Fonte Borsino Immobiliare: abitazioni valore di mercato min Euro 1.158 max Euro 1.355
- 10 - Fonte Borsino Immobiliare: villini valore di mercato min Euro 1.055 max Euro 1.644

LOTTO 3

- **Bene N° 4 -** Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3
Trattasi di un appartamento in edificio residenziale di tipo condominiale, posto al secondo piano, inserito in contesto cittadino avente accesso diretto da strada pubblica, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno centrale, due camere da letto, due bagni e tre balconi; al sovrastante piano sottotetto accessibile tramite botola con scala retrattile un unico vano destinato a soffitta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 607, Sub. 505, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 175.300,00

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T

Trattasi di un locale cantina in edificio residenziale di tipo condominiale, posto al piano terra, inserito in contesto cittadino avente accesso diretto da strada pubblica, composto da un unico vano con corte esclusiva annessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 607, Sub. 504, Categoria C2, Graffato 502

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

Valore di stima del bene: € 63.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3	124,58 mq	1.406,69 €/mq	€ 175.245,44	100,00%	€ 175.300,00
Bene N° 5 - Cantina Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T	90,06 mq	700,00 €/mq	€ 63.042,00	100,00%	€ 63.100,00
Valore di stima:					€ 238.400,00

Valore di stima: € 238.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2400,00	€

Valore finale di stima: € 236.000,00

Metodo di stima: comparativa a prezzo unitario.

Sono stati presi in esame immobili appartenenti alla stessa zona, aventi caratteristiche simili a quello in esame, di cui sono noti i valori di offerta in compravendita.

- 1 - Fonte Immobiliare.it: appartamento in Via Capocroce di mq 100 prezzo proposto Euro 160.000
- 2 - Fonte Mediazione Casa: appartamento in Via Capocroce di mq 80 prezzo proposto Euro 149.000
- 3 - Fonte Re Servizi 17: appartamento in Via Fernando De Rossi di mq 90 prezzo proposto Euro 135.000
- 4 - Fonte OMI - anno 2022 semestre 2: abitazioni civili valore di mercato min Euro 1.050 max Euro 1.500
- 5 - Fonte Borsino Immobiliare: abitazioni valore di mercato min Euro 769 max Euro 1.633

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Roma, li 22/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mugherli Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Lotto 01: Permesso di costruire in sanatoria - Certificato idoneità statica - Completamento funzionale - Concessione edilizia - DIA (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Lotto 01: Progetto in sanatoria - Progetto copertura a tetto (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Lotto 01: Stralcio norme tecniche urbanistiche (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Lotto 01: Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 17/08/2023)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Lotto 01: Visure storiche - Domanda di voltura - Tipo mappale pregeo - Variazione catastale docfa (Aggiornamento al 17/08/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Lotto 01: Elaborato planimetrico - Planimetrie rasterizzate (Aggiornamento al 17/08/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Lotto 01: Rilievo fotografico (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Lotto 01: Contratto di locazione - Atto di intimazione di sfratto per morosità (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Lotto 01: Procedimento di stima MCA (Aggiornamento al 18/08/2023)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Lotto 03: Licenza edilizia - Certificato di collaudo statico - Licenza di abitabilità - Permesso di costruire in sanatoria (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Lotto 03: Progetto originario - Progetto in sanatoria (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - Lotto 03: Stralcio norme tecniche urbanistiche (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Lotto 03: Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 17/08/2023)

- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Lotto 03: Visure storiche - Variazione catastale docfa (Aggiornamento al 17/08/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Lotto 03: Elaborato planimetrico - Planimetrie rasterizzate (Aggiornamento al 17/08/2023)
- ✓ N° 12 Foto - Lotto 03: Rilievo fotografico (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 03: Contratto di locazione (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 03: Procedimento di stima MCA (Aggiornamento al 18/08/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbali di sopralluogo - Attestazioni invio relazione alla parti (Aggiornamento al 21/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione per la privacy (Aggiornamento al 22/08/2023)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2

Trattasi di un appartamento/villino in edificio residenziale di tipo condominiale, sviluppato su due livelli fuori terra, inserito in contesto periferico cittadino avente accesso diretto da strada privata aperta a libero transito collegata a strada pubblica denominata Via Montecompatri Colonna, composto al piano primo da soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, disimpegno, balcone, portico, corte esclusiva e locale legnaia in corpo accessorio, al piano secondo da tre camere da letto, bagno, disimpegno e due balconi di cui uno parzialmente coperto con tettoia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 751, Sub. 511, Categoria A3, Graffato 512-513 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, in zona "E1 - Agricola Normale" (art. 11 NTA), sottoposta a vincolo archeologico, paesaggistico e sismico, nonché interessata da limitazione edificatoria in quanto ricadente all'interno del perimetro di vincolo aeroportuale "G.B. Pastine Roma-Ciampino". Inoltre, secondo il Documento Preliminare per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi definito ai sensi della Legge Regionale 28/05/1980 n. 28, adottato con Deliberazione C.C. 11/02/2011 n. 10 e controdedotto con Deliberazione C.C. 21/03/2012 n. 16, l'area risulta inserita all'interno del perimetro. Per i parametri urbanistici si rimanda alle norme tecniche di attuazione allegate alla presente perizia.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T

Trattasi di un appartamento/villino in edificio residenziale di tipo condominiale, sviluppato su unico livello seminterrato, inserito in contesto periferico cittadino avente accesso diretto da strada privata aperta a libero transito collegata a strada pubblica denominata Via Montecompatri Colonna, composto da soggiorno/pranzo, cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegno, portico, corte esclusiva e locale grotta interamente interrata in corpo accessorio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 751, Sub. 514, Categoria A3, Graffato 515-508 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, in zona "E1 - Agricola Normale" (art. 11 NTA), sottoposta a vincolo archeologico, paesaggistico e sismico, nonché interessata da limitazione edificatoria in quanto ricadente all'interno del perimetro di vincolo aeroportuale "G.B. Pastine Roma-Ciampino". Inoltre, secondo il Documento Preliminare per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi definito ai sensi della Legge Regionale 28/05/1980 n. 28, adottato con Deliberazione C.C. 11/02/2011 n. 10 e controdedotto con Deliberazione C.C. 21/03/2012 n. 16, l'area risulta inserita all'interno del perimetro. Per i parametri urbanistici si rimanda alle norme tecniche di attuazione allegate alla presente perizia.

Prezzo base d'asta: € 480.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3

Trattasi di un appartamento in edificio residenziale di tipo condominiale, posto al secondo piano, inserito in contesto cittadino avente accesso diretto da strada pubblica, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno centrale, due camere da letto, due bagni e tre balconi; al sovrastante piano sottotetto accessibile tramite botola con scala retrattile un unico vano destinato a soffitta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 607, Sub. 505, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, in zona "B-Completamento" (art. 5 NTA) sottozona "B2", confermata nella Variante Generale adottata con Deliberazione C.C. 11/07/2018 n. 20 (artt. 11-13 NTA), sottoposta a vincolo archeologico, paesaggistico di notevole interesse pubblico ed identitario regionale e sismico, nonché interessata da limitazione edificatoria in quanto ricadente all'interno del perimetro di vincolo aeroportuale "G.B. Pastine Roma-Ciampino". Per i parametri urbanistici si rimanda alle norme tecniche di attuazione allegate alla presente perizia.

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T
Trattasi di un locale cantina in edificio residenziale di tipo condominiale, posto al piano terra, inserito in contesto cittadino avente accesso diretto da strada pubblica, composto da un unico vano con corte esclusiva annessa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 607, Sub. 504, Categoria C2, Graffato 502
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, in zona "B-Completamento" (art. 5 NTA) sottozona "B2", confermata nella Variante Generale adottata con Deliberazione C.C. 11/07/2018 n. 20 (artt. 11-13 NTA), sottoposta a vincolo archeologico, paesaggistico di notevole interesse pubblico ed identitario regionale e sismico, nonché interessata da limitazione edificatoria in quanto ricadente all'interno del perimetro di vincolo aeroportuale "G.B. Pastine Roma-Ciampino". Per i parametri urbanistici si rimanda alle norme tecniche di attuazione allegate alla presente perizia.

Prezzo base d'asta: € 236.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 391/2015 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 480.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1397, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 751, Sub. 511, Categoria A3, Graffato 512-513	Superficie	208,47 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in condizioni normali di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento/villino in edificio residenziale di tipo condominiale, sviluppato su due livelli fuori terra, inserito in contesto periferico cittadino avente accesso diretto da strada privata aperta a libero transito collegata a strada pubblica denominata Via Montecompatri Colonna, composto al piano primo da soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, disimpegno, balcone, portico, corte esclusiva e locale legnaia in corpo accessorio, al piano secondo da tre camere da letto, bagno, disimpegno e due balconi di cui uno parzialmente coperto con tettoia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte Compatri (RM) - Via Montecompatri Colonna n. 1399, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 751, Sub. 514, Categoria A3, Graffato 515-508	Superficie	171,69 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in condizioni normali di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento/villino in edificio residenziale di tipo condominiale, sviluppato su unico livello seminterrato, inserito in contesto periferico cittadino avente accesso diretto da strada privata aperta a libero transito collegata a strada pubblica denominata Via Montecompatri Colonna, composto da soggiorno/pranzo, cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegno, portico, corte esclusiva e locale grotta interamente interrata in corpo accessorio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 236.000,00**Bene N° 4 - Appartamento**

Ubicazione:	Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 607, Sub. 505, Categoria A3	Superficie	124,58 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in condizioni normali di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento in edificio residenziale di tipo condominiale, posto al secondo piano, inserito in contesto cittadino avente accesso diretto da strada pubblica, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno centrale, due camere da letto, due bagni e tre balconi; al sovrastante piano sottotetto accessibile tramite botola con scala retrattile un unico vano destinato a soffitta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 5 - Cantina

Ubicazione:	Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 607, Sub. 504, Categoria C2, Graffato 502	Superficie	90,06 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in condizioni normali di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un locale cantina in edificio residenziale di tipo condominiale, posto al piano terra, inserito in contesto cittadino avente accesso diretto da strada pubblica, composto da un unico vano con corte esclusiva annessa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA MONTECOMPATRI
COLONNA N. 1399, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 2 il 04/03/2022
Reg. gen. 11345 - Reg. part. 1897
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 315.000,00
Rogante: Tribunale di Velletri
Data: 05/06/2015
N° repertorio: 1791

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 28/10/2022
Reg. gen. 60498 - Reg. part. 43150
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3,
INTERNO 2, PIANO 2-3

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 2 il 04/03/2022
Reg. gen. 11345 - Reg. part. 1897
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 315.000,00
Rogante: Tribunale di Velletri
Data: 05/06/2015
N° repertorio: 1791

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 28/10/2022
Reg. gen. 60498 - Reg. part. 43150
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 2 il 04/03/2022
Reg. gen. 11345 - Reg. part. 1897
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 315.000,00
Rogante: Tribunale di Velletri
Data: 05/06/2015
N° repertorio: 1791

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 28/10/2022
Reg. gen. 60498 - Reg. part. 43150
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura