
TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Romaggioli Ciro, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	6
Bene N° 1 – unita' immobiliare in corso di costruzione ubicata a Pomezia(RM) - Via delle Margherite S.N.C , interno 1 (SUB. 2), piani T-1-S1.....	6
Bene N° 2 - UNITA' IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE, UBICATE A POMEZIA(RM) - VIA DELLE MARGHERITE S.N.C , INTERNO 2 (SUB. 3), PIANI T-1-S1 e sub. 6, piano t.....	6
Bene N° 3 - UNITA' IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE ubicate a pomezia (RM) - Via delle Margherite S.N.C , interno 3 (SUB. 4) , piani T-1-S1 e SUB. 7, PIANO T.....	7
Bene N° 4 UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA A POMEZIA (RM)- Via delle Margherite S.N.C , interno 4 (SUB. 5), piani T-1-S1	7
Lotto unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1(sub. 2) - BENE N° 2 (sub. 3 e sub. 6) - BENE N° 3 (sub. 4 e Sub. 7)- BENE n° 4 (sub. 5)	8
Titolarità.....	9
Bene N° 1 (sub. 2) - BENE n° 2 (sub. 3 e sub. 6) - BENE n° 3 (sub. 4 e sub. 7) - BENE n° 4 (sub. 5)	9
Confini	9
Bene N° 1 - UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA a Pomezia (RM) - Via delle Margherite S.N.C , interno 1 (SUB. 2), piani T-1-S1	9
Bene N° 2 - UNITA' IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE ubicate a Pomezia (RM) - Via delle Margherite S.N.C , interno 2 (sub. 3), piani T-1-S1 e sub. 6, PIANO T.....	10
Bene N° 3 - UNITA' IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATE a Pomezia (RM) - Via delle Margherite S.N.C , interno 3 (sub. 4) , piani T-1-S1 e sub. 7, piano t.....	10
Bene N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA a Pomezia (RM) - Via delle Margherite S.N.C , interno 4 (SUB 5), piano T-1-S1	11
Consistenza	12
Bene N° 1 - UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA a Pomezia (RM) - Via delle Margherite S.N.C , interno 1 (SUB. 2), piani T-1-S1	12
Bene N° 2 - UNITA' IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATE a Pomezia (RM) - Via delle Margherite S.N.C , interno 2 (SUB. 3), piani T-1-S1 e sub. 6, piano T.....	13
Bene N° 3 - UNITA' IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATE a Pomezia (RM) - Via delle Margherite S.N.C , interno 3 (SUB. 4), piani T-1-S1 e SUB. 7, PIANO T.....	14
Bene N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA a Pomezia (RM) - Via delle Margherite S.N.C , interno 4 (SUB. 5), piani T-1-S1	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Bene N° 1 (Sub. 2) - BENE N° 2 (SUB. 3, sub. 6) - BENE N° 3 (sub. 4, sub. 7)- BENE 4(sub. 5)	16
Dati Catastali.....	17

Bene N° 1 – UNITA' immobiliare in corso di costruzione ubicata a Pomezia (RM) - Via delle Margherite S.N.C, interno 1 (SUB. 2), piani T-1-S1	17
Bene N° 2 – unita' immobiliari in corso di costruzione ubicate a Pomezia (RM) - Via delle Margherite S.N.C , interno 2 (SUB. 3), piani T-1-S1 e sub. 6, piano t.	19
Bene N° 3 – UNITA' immobiliari in corso di costruzione ubicate a Pomezia (RM) - Via delle Margherite S.N.C , interno 3 (SUB. 4) , piani T-1-S1 e sub. 7, piano T.....	19
Bene N° 4 – UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBIcata A Pomezia (RM) - Via delle Margherite S.N.C , interno 4 (SUB. 5), piani T-1-S1	20
Precisazioni.....	20
Bene N° 1(SUB. 2) - bene n° 2 (SUB. 3 e SUB. 6)- bene n° 3 (sub. 4 e sub. 7) - bene n° 4 (sub. 5).....	20
Patti.....	23
Bene N° 1 (SUB. 2) - BENE N° 2 (SUB. 3, sub. 6) - BENE N° 3 (sub. 4, sub. 7) - BENE n° 4 (SUB. 5).....	23
Stato conservativo	24
Bene N° 1 (SUB. 2) - bENE N° 2 (sub. 3, sub 6) -BENE N° 3 (SUB. 4 e SUB 7) -BENE n° 4(SUB. 5).....	24
Parti Comuni	24
Bene N° 1 (SUB. 2) - bENE N° 2 (sub. 3, sub. 6) -BENE N° 3 (SUB. 4 e SUB. 7) -BENE n° 4(SUB. 5).....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Bene N° 1 (SUB. 2) - bENE N° 2 (sub. 3, sub 6) -BENE N° 3 (SUB 4 e SUB. 7) -BENE n° 4(SUB. 5).....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Bene N° 1 (SUB. 2) - bENE N° 2 (sub. 3, sub. 6) -BENE N° 3 (SUB 4 e SUB 7) -BENE n° 4(SUB. 5).....	25
Stato di occupazione.....	28
Bene N° 1 (SUB. 2) - bENE N° 2 (sub. 3, sub 6) -BENE N° 3 (SUB. 4 e SUB. 7) -BENE n° 4(SUB. 5).....	28
Provenienze Ventennali.....	29
Bene N° 1 (sub. 2) – BENE N° 2 (SUB. 3 E SUB. 6)- BENE N° 3 (SUB. 4 e sub. 7) - BENE 4(SUB. 5).....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Bene N° 1 (SUB. 2) -BENE N° 2 (SUB .3 e SUB. 6) - BENE N° 3 (SUB. 4 e sub. 7) -BENE n° 4 (SUB. 5).....	30
Normativa urbanistica.....	33
Bene N° 1(SUB. 2) -BENE N° 2 (SUB. 3 e SUB. 6) - BENE N° 3 (SUB. 4 e sub. 7) -BENE n° 4 (SUB. 5).....	33
Regolarità edilizia.....	34
Bene N° 1 (SUB. 2)- BENE N° 2 (sub. 3 e sub. 6)- BENE n° 3 (SUB. 4 e sub. 7)-BENE 4 (SUB. 5).....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Bene N° 1 (SUB. 2)– BENE N° 2 (sub. 3 e sub. 6) - BENE N° 3 (SUB. 4 e Sub. 7) -BENE 4 (SUB. 5) ...	37
Stima / Formazione lotti.....	38
Riepilogo bando d'asta	45
Lotto UNICO	45



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2024 del R.G.E.....	52
Lotto unico - Prezzo base d'asta: € 438.000,00	52
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	55
Bene N° 1 (sub 2) -BENE N° 2 (sub 3 E sub 6) -BENE N° 3(sub 4 E SUB 7) – BENE N° 4 (sub 5).....	55



In data 03/04/2024, il sottoscritto Geom. **** Omissis ****, con Studio in **** Omissis ****, email: **** Omissis ****, pec : **** Omissis ****, Tel. **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

In riferimento all'immobile descritto nell'atto di pignoramento immobiliare e cioè "Terreno edificabile alla località Campo Jemini, Via delle Margherite, avente una superficie effettiva di mq 1.250....." (vedasi all. 02), in sede di sopralluogo congiunto C.T.U. e Custode Nominato è emerso che sullo stesso era stato edificato un fabbricato ancora in costruzione (vedasi all. 02).

Precisa il C.T.U. che così come ampiamente riportato nel paragrafo "CONFORMITA' CATASTALE", la superficie di terreno edificabile di mq. 1.250 è stata rettificata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma, a seguito di istanza presentata dallo scrivente, in mq. 1150. (vedasi all. ti 17, 18)

Dagli accertamenti catastali effettuati dallo scrivente successivamente al ricevuto l'incarico, il fabbricato non risultava essere stato né introdotto sul foglio catastale né censito agli atti del N.C.E.U. del Comune di Pomezia. Pertanto si è proceduto, previa istanza del C.T.U. e su autorizzazione del G. E., a redigere l'elaborato di PREGEO per l'introduzione in mappa catastale dell'intero fabbricato mediante rilievo strumentale con appoggio ai punti fiduciali istituiti dal Catasto di Roma e con le esatte dimensioni rilevate nel corso del sopralluogo. A seguito dell'avvenuta Approvazione dell'elaborato di Pregeo, l'immobile oggetto di pignoramento e di procedura esecutiva, ha assunto il seguente Identificativo catastale : Comune di Pomezia, **Foglio 33 particella 2934** (E.U. - Ente Urbano) di are **11** e ca **50**.

Successivamente si è proceduto alla redazione del **DOCFA per Nuova Costruzione**, per censire le unità immobiliari, quattro da adibirsi ad abitazione e due a parcheggio, al N.C.E.U. in Categoria F/3, in quanto ancora ad oggi "in corso di costruzione".

In virtù di quanto innanzi, stante le condizioni di rifinitura delle unità immobiliari, lo stato di abbandono e di manutenzione, si è nell'impossibilità di costituire quattro (4) lotti di vendita, bensì SI RITIENE opportuno stimare le unità immobiliari secondo gli identificativi catastali attribuiti a seguito di accatastamento effettuato dal C.T.U. prima della redazione della presente perizia di stima, MA DI COSTITUIRE UN UNICO LOTTO DI VENDITA.

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione di civile abitazione ubicata in Pomezia (RM) Via delle Margherite s.n.c , interno 1 (sub. 2), piani T-1-S1;
- **Bene N° 2** – n° 2 Unità immobiliari in corso di costruzione ubicate in Pomezia (RM) Via delle Margherite s.n.c di cui n° 1 a destinazione di civile abitazione, interno 2 (sub. 3), piani T-1-S1 e n°1 a destinazione di area parcheggio (sub. 6), piano T;
- **Bene N° 3** - n° 2 Unità immobiliari in corso di costruzione ubicate in Pomezia (RM) Via delle Margherite s.n.c di cui n° 1 a destinazione di civile abitazione, interno 3 (sub. 4), piani T-1-S1 e n° 1 a destinazione di area parcheggio (sub. 7), piano T;
- **Bene N° 4** - Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione di civile abitazione ubicata in Pomezia (RM) Via delle Margherite s.n.c , interno 4 (sub. 5), piani T-1-S1.

**BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA A POMEZIA(RM)
- VIA DELLE MARGHERITE S.N.C , INTERNO 1 (SUB. 2), PIANI T-1-S1**

Porzione immobiliare facente parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due aree coperte e scoperte destinate a parcheggio anch'esse in "corso di costruzione"; è precisamente oggetto del seguente **BENE 1**:

1) Unità immobiliare in corso di costruzione distinta con l'interno 1, da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani :

- Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio;

- Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., con scala di accesso al piano primo;

- Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto doppia, stenditoio, lavatoio oltre ad un balcone ed un terrazzo.

Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 2, interno 1, in categoria **F/3** in corso di costruzione.

**BENE N° 2 - UNITA' IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE, UBICATE A POMEZIA(RM)
- VIA DELLE MARGHERITE S.N.C , INTERNO 2 (SUB. 3), PIANI T-1-S1 E SUB. 6, PIANO T**

Porzioni immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due aree coperte e scoperte destinate a parcheggio anch'esse in corso di costruzione; è precisamente oggetto del seguente **BENE 2**:

1) Unità immobiliare in corso di costruzione distinta con l'interno 2 , da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani :

-Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio;

-Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., con scala di accesso al piano primo;

-Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto doppia, stenditoio, lavatoio oltre ad un balcone ed un terrazzo.

Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 3, interno 2, in categoria **F/3** in corso di costruzione

2)Unità Immobiliare in corso di costruzione posta al piano terra, con destinazione d'uso "area coperta e scoperta" da adibirsi a parcheggio, ed è pertinenza dell'unità immobiliare abitativa distinta con il foglio 33

particella 2934 sub. 3, interno 2; censita in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 6, in categoria F/3 in corso di costruzione

particella 2934 sub. 6, in categoria F/3 in corso di costruzione

**BENE N° 3- UNITA' IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATE A POMEZIA (RM)
- VIA DELLE MARGHERITE S.N.C , INTERNO 3 (SUB. 4), PIANI T-1-S1 E SUB. 7, PIANO T**

Porzioni immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due aree coperte e scoperte destinate a parcheggio anch'esse in corso di costruzione; è precisamente oggetto del seguente **BENE 3**:

1) Unità immobiliare in corso di costruzione distinta con l'interno 3, da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani:

-Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio;

-Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., con scala di accesso al piano primo;

-Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto doppia, stenditoio, lavatoio oltre ad un balcone ed un terrazzo.

Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 4, interno 3, in categoria **F/3** in corso di costruzione.

2) Unità Immobiliare in corso di costruzione posta al piano terra, con destinazione d'uso "area coperta e scoperta" da adibirsi a parcheggio, ed è pertinenza dell'unità immobiliare abitativa distinta con il foglio 33 particella 2934 sub. 4 - interno 3; distinta in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 7, in categoria **F/3** in corso di costruzione.

BENE N° 4 UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA A POMEZIA (RM)- VIA DELLE MARGHERITE S.N.C , INTERNO 4 (SUB. 5), PIANI T-1-S1

Porzione immobiliare facente parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite, snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due aree coperte e scoperte destinate a parcheggio anch'esse in corso di costruzione; è precisamente oggetto del seguente **BENE 4**:

1) Unità immobiliare in corso di costruzione distinta con l'interno 4, da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani:

-Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio;

-Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., con

scala di accesso al piano primo;

-Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto doppia, stenditoio , lavatoio oltre ad un balcone ed un terrazzo.

Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 5, interno 4, in categoria **F/3** in corso di costruzione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** -Unita immobiliare in corso di costruzione da destinarsi a civile abitazione, ubicata a Pomezia (RM) - Via delle Margherite s.n.c , interno 1 (sub. 2), piani T-1-S1;
- **Bene N° 2** – n° 2 Unità immobiliari in corso di costruzione ubicate a Pomezia (RM)- Via delle Margherite s.n.c di cui una unità destinata a civile abitazione interno 2 (sub. 3), piani T-1-S1 e l'altra unità destinata ad area parcheggio (sub. 6) , piano T;
- **Bene N° 3** – n° 2 Unità immobiliari in corso di costruzione ubicate a Pomezia (RM)- Via delle Margherite s.n.c di cui una unità destinata a civile abitazione interno 3 (sub. 4), piani T-1-S1 e l'altra unità destinata ad area parcheggio (sub. 7) , piano T;
- **Bene N° 4** - Unità immobiliare in corso di costruzione da destinarsi a civile abitazione, ubicata a Pomezia (RM) - Via delle Margherite s.n.c , interno 4 (sub. 5), piani T-1-S1;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1(SUB. 2) - BENE N° 2 (SUB. 3 E SUB. 6) - BENE N° 3 (SUB. 4 E SUB. 7)- BENE N° 4 (SUB. 5)

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

I dati riportati nell'**ATTO DI PIGNORAMENTO** (vedasi all.02) sono corretti.

L'**ATTO DI PIGNORAMENTO** è stato trascritto correttamente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 15/03/2024 ai numeri 14010 di registro generale e 10444 di registro particolare, e regolarmente notificato alla società esecutata in data 22/02/2024 (vedasi all. 02)

Si fa presente inoltre che nel fascicolo esaminato è presente:

- l'**ATTO DI PRECETTO** è stato regolarmente notificato alla società esecutata in data 06/02/2024;

- il **CERTIFICATO NOTARILE** (vedasi all. 03), attestante le risultanze delle visure dei Registri Immobiliari e delle visure catastali, con l'Atto di Pignoramento ;

- l'**UDIENZA DI AUTORIZZAZIONE** alla vendita è fissata in data 17/09/2024 (vedasi all. 01) posticipata a seguito di proroga autorizzata dal G.E. al 26/11/2024 (vedasi all. 55)

- la **RELAZIONE PRELIMINARE** fornita dall'Avv. **** Omissis **** del foro di Velletri (RM) (vedasi all. 04)

- il **CUSTODE** nominato della presente procedura è la stessa Avv. **** Omissis **** del foro di Velletri (RM) (vedasi all. 01);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TITOLARITÀ

BENE N° 1 (SUB. 2) - BENE N° 2 (SUB. 3 E SUB. 6) - BENE N° 3 (SUB. 4 E SUB. 7) - BENE N° 4 (SUB. 5)

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)

Gli immobili oggetto del seguente lotto risultano essere di proprietà della Società Esecutata **** Omissis ****. Tale società ha edificato le unità immobiliari oggetto della presente, sul terreno edificabile sito in Pomezia (località Campo Jemini), Via delle Margherite della superficie effettiva di mq 1.450, da lei stessa acquistato, con giusto Atto di Compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Pomezia (RM) del 07/11/2006 (vedasi all. 05), repertorio n° 47280, raccolta n° 15425, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 - in data 10/11/2006 ai numeri 74676 di registro generale e 44302 di registro particolare.

CONFINI

BENE N° 1 - UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA DELLE MARGHERITE S.N.C, INTERNO 1 (SUB. 2), PIANI T-1-S1

L'unità immobiliare in corso di costruzione, che costituisce il **BENE n° 1** e distinta con l'interno 1 e censita in catasto al foglio 33 particella 2934 sub. 2 ed articolata su tre piani, così come riportato nell'elaborato planimetrico allegato al DOCFA per nuova costruzione redatto dallo scrivente (vedasi all. 27) confina con:

- al piano S1/interrato con: unità immobiliare in corso di costruzione intero 2 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 3), salvi se altri;

- al piano terra con: area comune (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ai sub. 2-3-4-5-6-7), unità immobiliare in corso di costruzione intero 2 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 3), salvi se altri;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- al piano primo con: distacco su area comune (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE) su più lati , unità immobiliare in corso di costruzione intero 2 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 3), salvi se altri.

BENE N° 2 - UNITA' IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATE A POMEZIA (RM) - VIA DELLE MARGHERITE S.N.C , INTERNO 2 (SUB. 3), PIANI T-1-S1 E SUB. 6, PIANO T

Le unità immobiliari in corso di costruzione, che costituiscono il **BENE n° 2**, così come riportato nell'elaborato planimetrico allegato al DOCFA per nuova costruzione redatto dallo scrivente (vedasi all. 27) confinano rispettivamente con:

- L'unità Immobiliare in corso di costruzione distinta con l'interno 2 e censita in catasto al foglio 33 particella 2934 sub 3 ed articolata su tre piani confina con:

- al piano S1/Interrato con unità immobiliare in corso di costruzione intero 1 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 2), unità immobiliare in corso di costruzione intero 3 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 4), salvi se altri;

- al piano terra con area comune (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ai sub. 2-3-4-5-6-7), unità immobiliare in corso di costruzione intero 1 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 2), Unità Immobiliare in corso di costruzione con destinazione d'uso "area coperta e scoperta da adibirsi a parcheggio per l'interno 2, (in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 6), salvi se altri;

- al piano primo con unità immobiliare in corso di costruzione intero 1 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 2), unità immobiliare in corso di costruzione intero 3 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 4), e distacco su area comune (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 1- BENE COMUNE NON CENSIBILE) su più lati, salvi se altri;

- L'unità Immobiliare in corso di costruzione con destinazione d'uso "area coperta e scoperta" da adibirsi a parcheggio per l'interno 2, posta a piano terra e censita in catasto al foglio 33 particella 2934 sub 6, confina con: unità immobiliare in corso di costruzione con destinazione d'uso "area coperta e scoperta da adibirsi a parcheggio per l'interno 3, (in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 7), unità immobiliare in corso di costruzione intero 2 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 3) di cui è pertinenza, distacco su area comune (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 1- BENE COMUNE NON CENSIBILE) su più lati, salvi se altri.

BENE N° 3 - UNITA' IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATE A POMEZIA (RM) - VIA DELLE MARGHERITE S.N.C , INTERNO 3 (SUB. 4), PIANI T-1-S1 E SUB. 7 , PIANO T

Le unità immobiliari in corso di costruzione, che costituiscono il **BENE n° 3**, così come riportato nell'elaborato planimetrico allegato al DOCFA per nuova costruzione redatto dallo scrivente (vedasi all. 27) confinano rispettivamente con:

- L'unità Immobiliare in corso di costruzione distinta con l'interno 3 e censita in catasto al foglio 33 particella 2934 sub. 4 ed articolata su tre piani confina con :

- al piano S1/Interrato con unità immobiliare in corso di costruzione intero 2 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 3), unità immobiliare in corso di costruzione intero 4 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 5), salvi se altri;

- al piano terra con area comune (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ai sub. 2-3-4-5-6-7) su più lati, unità immobiliare in corso di costruzione intero 4 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub.

5), Unità Immobiliare in corso di costruzione con destinazione d'uso "area coperta e scoperta da adibirsi a parcheggio per l'interno 3, (in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 7), salvi se altri;

- al piano primo con unità immobiliare in corso di costruzione intero 2 (in catasto foglio 33 p.la 2934 sub. 3), unità immobiliare in corso di costruzione intero 4 (in catasto foglio 33 p.la 2934 sub. 5), e distacco su area comune (in catasto foglio 33 p.la 2934 sub 1- BENE COMUNE NON CENSIBILE) su più lati, salvi se altri;

- L'unità Immobiliare in corso di costruzione con destinazione d'uso "area coperta e scoperta" da adibirsi a parcheggio per l'interno 3, posta a piano terra e censita in catasto al foglio 33 particella 2934 sub. 7, confina con:

unità Immobiliare in corso di costruzione con destinazione d'uso "area coperta e scoperta da adibirsi a parcheggio per l'interno 2, (in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 6), unità immobiliare in corso di costruzione intero 3 (in catasto foglio 33 p.la 2934 sub.-3) di cui è pertinenza, distacco su area comune (in catasto foglio 33 p.la 2934 sub. 1- BENE COMUNE NON CENSIBILE) su più lati, salvi se altri.

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA DELLE MARGHERITE S.N.C , INTERNO 4 (SUB 5), PIANO T-1-S1

L'unità immobiliare in corso di costruzione , che costituisce il **BENE n° 4** e distinta con l'interno 4 e censita in catasto al foglio 33 particella 2934 sub. 5 ed articolata su tre piani, così come riportato nell'elaborato planimetrico allegato al DOCFA per nuova costruzione redatto dallo scrivente (vedasi all. 27) confina con:

- al piano S1/interrato con: unità immobiliare in corso di costruzione intero 3 (in catasto foglio 33 p.la 2934 sub. 4), salvi se altri;

- al piano terra con: area comune (in catasto foglio 33 p.la 2934 sub. 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ai sub. 2-3-4-5-6-7) su più lati, unità immobiliare in corso di costruzione intero 3 (in catasto foglio 33 p.la 2934 sub. 4), salvi se altri;

- al piano primo con : distacco su area comune (in catasto foglio 33 p.la 2934 sub. 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE) su più lati , unità immobiliare in corso di costruzione intero 3 (in catasto foglio 33 p.la 2934 sub. 4), salvi se altri.

BENE N° 1 - UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA DELLE MARGHERITE S.N.C , INTERNO 1 (SUB. 2), PIANI T-1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina e Ripostiglio	37,21 mq	50,30 mq	0,40	20,12 mq	2,70 m	S1-Interrato
Abitazione	30,08 mq	44,80 mq	1	44,80 mq	2,70 m	Terra
Portico	5,49 mq	5,49 mq	0,35	1,92 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	16,65 mq	26,38 mq	1	26,38 mq	2,70 m	Primo
Locali accessori (stenditoio/lavatoio)	11,13 mq	15,13 mq	0,50	7,57 mq	2,75 m	Primo
Terrazzo	14,52 mq	14,52 mq	0,25	3,63 mq	0,00 m	Primo
Balcone	4,38 mq	4,38 mq	0,25	1,09 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				105,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,51 mq		

L'unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione residenziale, distinta con l'interno n° 1 (in catasto foglio 33 p.la 2934 sub. 2) articolata su tre piani , collegati con scala interna è così articolata:

- Piano interrato-S1 composto da: locale cantina (mq. 31,81), ripostiglio di mq. 5,40, e così per un totale di Superficie Netta Non Residenziale (S.n.r.) di mq. 37,21 e per una Superficie Lorda Non Residenziale di mq. 50,30;

- Piano terra composto da cucina (mq. 5,58), soggiorno (mq. 20,92), WC (mq.3,58) e così per un totale di Superficie Utile (S.U.) residenziale di mq. 30,08 e per una Superficie Lorda residenziale di mq. 44,80 oltre ad un portico di mq. 5,49 (S.n.r.)

- Piano primo composto da: disimpegno (mq. 2,30), camera da letto doppia (mq. 14,35) e così per un totale di Superficie Utile (S.U.) residenziale di mq.16,65 e per una Superficie Lorda Residenziale di mq. 26,38, oltre a stenditoio (mq. 6,93), lavatoio (mq. 4,20), e così per un totale di Superficie Netta Non Residenziale (S.n.r.) di mq. 11,13 e per una Superficie Lorda Non Residenziale di mq 15,13, oltre ad un Terrazzo da cui si accede dalla camera da letto di mq. 14,52 ed un balcone da cui si accede dal disimpegno di mq. 4,38 e così per un totale di Superficie non Residenziale esterna di mq. 18,90

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti in base alla destinazione d'uso dei vani, viene utilizzata per la stima del BENE n° 1, una superficie convenzionale di mq. 105,51.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina e Ripostiglio	61,57 mq	74,41 mq	0,40	29,76 mq	2,70 m	S1- Interrato
Abitazione	30,46 mq	44,80 mq	1	44,80 mq	2,70 m	Terra
Portico	5,52 mq	5,52 mq	0,35	1,93 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	169,64 mq	26,23 mq	1	26,23 mq	2,75 m	Primo
Locali accessori (stenditoio /lavatoio)	11,11 mq	15,02 mq	0,5	7,51 mq	2,75 m	Primo
Terrazzo	34,06 mq	34,06 mq	0,25	8,52 mq	0,00 m	Prmo
Balcone	4,36 mq	4,36 mq	0,25	1,09 mq	0,00 m	Primo
Area parcheggio	16,96 mq	22,14 mq	0,40	8,86 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				128,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,63 mq		

L'unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione residenziale , distinta con l'interno n° 2 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 3) articolata su tre piani , collegati con scala interna è così articolata:

- Piano interrato-S1 composto da: locale cantina (mq. 56,86), ripostiglio di mq. 4,71, e così per un totale di Superficie Netta Non Residenziale (S.n.r) di mq. 61,57 e per una Superficie Lorda Non Residenziale di mq. 74,41;

- Piano terra composto da cucina (mq. 6,20), soggiorno (mq. 20,68), WC (mq.3,58) e così per un totale di Superficie Utile (S.U.) residenziale di mq. 30,46 e per una Superficie Lorda residenziale di mq. 44,80 oltre ad un portico di mq. 5,52 (S.n.r.)

- Piano primo composto da: disimpegno (mq. 2,37), camera da letto doppia (mq. 14,27) e così per un totale di Superficie Utile (S.U.) residenziale di mq.16,64 e per una Superficie Lorda Residenziale di mq. 26,23, oltre a stenditoio (mq. 6,81), lavatoio (mq. 4,30), e così per un totale di Superficie Netta Non Residenziale (S.n.r.) di mq. 11,11 e per una Superficie Lorda Non Residenziale di mq 15,02, oltre ad un Terrazzo, da cui si accede dalla camera da letto, di mq. 34,60 ed un balcone da cui si accede dal disimpegno di mq. 4,38 e così per un totale di Superficie non Residenziale esterna di mq. 38,98

Unità immobiliare in corso di costruzione (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 6) posta al piano terra, con destinazione d'uso "area coperta e scoperta da adibirsi a parcheggio", occupa una superficie netta coperta di mq. 16,96 e una superficie lorda tra coperta e scoperta di mq. 22,14, ed è pertinenza per l'unità immobiliare abitativa distinta con il sub. 3 interno 2.

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti in base alla destinazione d'uso dei vani, viene utilizzata per la stima del BENE n° 2, una superficie convenzionale di mq. 128,63.

BENE N° 3 - UNITA' IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATE A POMEZIA (RM) - VIA DELLE MARGHERITE S.N.C , INTERNO 3 (SUB. 4), PIANI T-1-S1 E SUB. 7, PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina e Ripostiglio	61,80 mq	74,41 mq	0,40	29,76 mq	2,70 m	S1- Interrato
Abitazione	30,43 mq	44,94 mq	1	44,94 mq	2,70 m	Terra
Portico	5,58 mq	5,58 mq	0,35	1,95 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	169,64 mq	26,23 mq	1	26,23 mq	2,75 m	Primo
Locali accessori (stenditoio /lavatoio)	11,08 mq	15,05 mq	0,5	7,53 mq	2,75 m	Primo
Terrazzo	34,70 mq	34,70 mq	0,25	8,68 mq	0,00 m	Prmo
Balcone	4,38 mq	4,38 mq	0,25	1,09 mq	0,00 m	Primo
Area parcheggio	16,96 mq	22,14 mq	0,40	8,86 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				128,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,97 mq		

L'unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione residenziale, distinta con l'interno n° 3 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 4) articolata su tre piani , collegati con scala interna è così articolata:

- Piano interrato-S1 composto da: locale cantina (mq. 57,07), ripostiglio di (mq. 4,73), e così per un totale di Superficie Netta Non Residenziale (S.n.r.) di mq. 61,80 e per una Superficie Lorda Non Residenziale di mq. 74,41;

- Piano terra composto da cucina (mq. 6,48), soggiorno (mq. 20,37), WC (mq. 3,58) e così per un totale di Superficie Utile di mq. 30,43 e per una Superficie Lorda residenziale di mq. 44,94 oltre ad un portico di mq. 5,58 (S.n.r.)

- Piano primo composto da: disimpegno (mq. 2,37), camera da letto doppia (mq. 14,35) e così per un totale di Superficie Utile (S.U.) di mq.16,72 e per una Superficie Lorda Residenziale di mq. 26,38, oltre a stenditoio (mq. 6,78), lavatoio (mq. 4,30), e così per un totale di Superficie Netta Non Residenziale (S.n.r.) di mq. 11,08 e per una Superficie Lorda Non Residenziale di mq 15,05, oltre ad un Terrazzo, da cui si accede dalla camera da letto, di mq. 34,70 ed un balcone da cui si accede dal disimpegno di mq. 4,38 e così per un totale di Superficie non Residenziale esterna di mq. 39,08

Unità immobiliare in corso di costruzione (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 7) posta al piano terra, con destinazione d'uso "area coperta e scoperta da adibirsi a parcheggio", occupa una superficie netta coperta di mq. 16,96 e una superficie lorda tra coperta e scoperta di mq. 22,14, ed è pertinenza per l'unità immobiliare abitativa distinta con il sub. 4 interno 3.

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti in base alla destinazione d'uso dei vani, viene utilizzata per la stima del BENE N° 3 una superficie convenzionale di mq. 128,97.

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA DELLE MARGHERITE S.N.C , INTERNO 4 (SUB. 5), PIANI T-1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina e Ripostiglio	36,98 mq	49,81 mq	0,50	19,92 mq	2,70 m	S1- Interrato
Abitazione	30,44 mq	44,94 mq	1	44,94 mq	2,70 m	Terra
Portico	5,49 mq	5,49 mq	0,35	1,92 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	16,61 mq	26,16 mq	1	26,16 mq	2,75 m	Primo
Locali accessori (stenditoio/lavatoio)	11,13 mq	15,16 mq	0,50	7,58 mq	2,75 m	Primo
Terrazzo	14,57 mq	14,57 mq	0,25	3,64 mq	0,00 m	Primo
Balcone	4,38 mq	4,38 mq	0,25	1,09 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				105,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,25 mq		

L'unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione residenziale, distinta con l'interno n° 4 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 5) articolata su tre piani , collegati con scala interna è così articolata:

- Piano interrato-S1 composto da: locale cantina (mq. 31,58), ripostiglio di mq. 5,40, e così per un totale di Superficie Netta Non Residenziale (S.n.r.) di mq. 37,21 e per una Superficie Lorda Non Residenziale di mq. 49,81;

- Piano terra composto da cucina (mq. 5,84), soggiorno (mq. 21,02), WC (mq. 3,58) e così per un totale di Superficie Utile (S.U.) Residenziale di mq. 30,44 e per una Superficie Lorda residenziale di mq. 44,44 oltre ad un portico di mq. 5,49 (S.n.r.)

- Piano primo composto da: disimpegno (mq. 2,37), camera da letto doppia (mq. 14,24) e così per un totale di Superficie Utile (S.U.) di mq.16,61 e per una Superficie Lorda Residenziale di mq. 26,16, oltre a stenditoio (mq. 6,93), lavatoio (mq. 4,15), e così per un totale di Superficie Netta Non Residenziale (S.n.r.) di mq. 11,08 e per una Superficie Lorda Non Residenziale di mq 15,16, oltre ad un Terrazzo da cui si accede dalla camera da letto di mq. 14,57 ed un balcone da cui si accede dal disimpegno di mq. 4,38 e così per un totale di Superficie non Residenziale esterna di mq. 18,95

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti in base alla destinazione d'uso dei vani, viene utilizzata per la stima del BENE n° 4, una superficie convenzionale di mq. 105,25.

BENE N° 1 (SUB. 2) - BENE N° 2 (SUB. 3, SUB. 6) - BENE N° 3 (SUB. 4, SUB. 7)- BENE 4(SUB. 5)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/1979 al 26/03/1991	**** Omissis ****, **** Omissis ****, proprieta' 1000/1000 fino al 05/12/2006	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 39 Qualità Pascolo Cl.1^ Superficie (ha are ca) 191160 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,11
Dal 26/03/1991 al 02/07/2003	**** Omissis ****, **** Omissis, Proprietà 1000/1000 fino al 07/11/2006	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 39 Qualità Pascolo Cl.1^ Superficie (ha are ca) 7210 Reddito dominicale € 12,47 Reddito agrario € 4,47
Dal 02/07/2003 al 07/11/2006	**** Omissis ****, **** Omissis ****, Proprietà 1000/1000 fino al 07/11/2006	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 528 Qualità Pascolo Cl.1^ Superficie (ha are ca) 1910 Reddito dominicale € 3,30 Reddito agrario € 1,18
Dal 07/11/2006 al 10/10/2007	**** Omissis ****, proprietà 1/1 fino al 10/10/2007	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 528 Qualità Pascolo Cl.1^ Superficie (ha are ca) 1910 Reddito dominicale € 3,30 Reddito agrario € 1,18
Dal 10/10/2007 al 01/08/2024	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 1565 Qualità Pascolo Cl.1^ Superficie (ha are ca) 1710 Reddito dominicale € 2,96 Reddito agrario € 106,00
Dal 01/08/2024 al 14/08/2024	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 1565 Qualità Pascolo Cl.1^ Superficie (ha are ca) 1150 Reddito dominicale € 1,99 Reddito agrario € 0,71
Dal 14/08/2024 al 26/08/2024	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 2934 Categoria EU
Dal 26/08/2024 al 26/08/2024	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 2934 Categoria F
Dal 26/08/2024 al 28/08/2024	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 2934, Sub. 5 Categoria F3 Piano S1- Terra- Primo
Dal 26/08/2024 al 28/08/2024	**** Omissis ****,	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 2934, Sub. 6 Categoria F3

	proprietà 1/1	Piano Terra
Dal 26/08/2024 al 28/08/2024	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 2934, Sub. 7 Categoria F3 Piano Terra
Dal 26/08/2024 al 28/08/2024	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 2934, Sub. 2 Categoria F3 Piano S1- Terra- Primo
Dal 26/08/2024 al 28/08/2024	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 2934, Sub. 3 Categoria F3
Dal 26/08/2024 al 28/08/2024	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 2934, Sub. 4 Categoria F3 Piano S1- Terra- Primo

E' possibile vedere la cronistoria catastale anche dalle Visure catastali allegate alla presente (vedasi all. ti 14,15,19,22,23,24,26)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA DELLE MARGHERITE S.N.C , INTERNO 1 (SUB. 2), PIANI T-1-S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	33	2934	2		F3					S1- Terra- Primo		

Corrispondenza catastale

1. l'immobile descritto nel pignoramento immobiliare risulta essere un "Terreno edificabile alla Località Campo Jemini, avente una superficie effettiva di mq 1.250 circa, con diritto di passaggio su stradella antistante che porta alla Via delle Margherite; riportato in Catasto al Foglio 33 particella 1565 di are 1710 (vedasi all.ti 14-15), la particella 1565 è stata originata dalla particella 528, giusto frazionamento del 10.10.2007 n. 1594.1.2007, in atti dal 10.10.2007 – protocollo n. RM1143588, (vedasi Visure catastali all.ti 14,15).

Si precisa che così come ampiamente riportato nel paragrafo "CONFORMITA' CATASTALE", la superficie di mq. 1250 è stata rettificata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Roma, a seguito di istanza presentata dallo scrivente tramite pec del 16/08/2024, in mq. 1150, (vedasi all.ti 17, 18, 19).

2. con atto a rogito Notaio **** Omissis ****, di Pomezia del 07/11/2006, rep. n. 47280, raccolta n. 15425, la Signora I vende alla **** Omissis ****. " terreno edificabile sito in località Campo Jemini della superficie di mq. 1450, a confine con proprietà [REDACTED] salvo se altri, censito nel Catasto Terreni in ditta esattamente intestata al Foglio 33 particella 528 di catastali a. 19 e ca.10... (vedasi all. 05)

3. che dalla visura catastale richiesta da C.T.U. in data 10/04/2024, il terreno pignorato è riportato con i seguenti identificativi : Foglio 33 particella 1565, Pascolo di 1^a classe, di are 17 e cent. 10, R.D. € 2,96, R.A. € 1,06 (vedasi all.ti 15,16)

4. che in data 13/07/2024 lo scrivente richiedeva in Catasto "Estratto di mappa Digitale", per redazione di TIPO MAPPALE del fabbricato realizzato sul terreno distinto al N.C.T. del Comune di Pomezia al Foglio 33 particella 1565".

Tale richiesta veniva respinta con la seguente motivazione : disallineamento cartografico censuario della particella". Occorre chiedere verifica. Contattare il tecnico..... Lo scrivente in data 16/07/2024 contattava il tecnico tramite email (vedasi all. 16)

Contattato il tecnico, lo stesso consigliava di presentate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Roma Territorio ISTANZA con causale " RETTIFICA DELLA SUPERFICIE RIPORTATA IN ATTI Terreno in Pomezia Foglio 33 particella 1565" Tale istanza veniva inoltrata con pec del 16 Luglio 2024 e protocollata all' Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 17.07.2024 sul registro Ufficiale n° 177584 (vedasi all. 17),

5. in data 31/07/2024 il C.T.U. riceveva email dall'Agenzia delle Entrate dalla si comunicava che l'istanza "ha prodotto l'aggiornamento richiesto degli atti del Catasto, con l'inserimento della riserva 5 per l'errata indicazione della superficie nell'atto di vendita rep. 47280/2006" (vedasi all. 18)

6. dalle visura catastale richiesta in data 01/08/2024, l'immobile pignorato è ora così identificato : Foglio 33 particella 1565, Pascolo di 1^a classe, di are 11 e cent. 50, R.D. € 1,99, R.A. € 0.71 (vedasi all.19),

7. che in data 05/08/2024, a rettifica della superficie effettuata dall'Ente preposto, lo scrivente richiedeva in Catasto "Estratto di mappa "per redazione di TIPO MAPPALE del fabbricato realizzato sul terreno distinto al N.C.T. del Comune di Pomezia al Foglio 33 particella 1565". Tale richiesta evasa con la restituzione online di quanto richiesto;

8. redigeva pertanto il C.T.U. l'atto di aggiornamento inviando online per la relativa l'approvazione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma Sezione N.C.T. in data 13/08/2024, ma lo stesso con "risposta in automatico" risultava "NON APPROVATO",

9. in data 14/07/2024 l'atto di aggiornamento veniva nuovamente inviato presso l'Ente di cui sopra e restituito online con APPROVAZIONE AUTOMATICA in pari data, con approvazione definitiva protocollo 2027/496315 del 14/08/2024 (vedasi all. 20)

10. Successivamente e precisamente in data 26/08/2024 è stata inviata la documentazione necessaria per la denuncia al N.C.E.U. delle unità immobiliari in Categoria F/3 - "in corso di costruzione", approvata dall'U.T.E. di Roma in data 27/08/2024 pratica n.RM0503716 (vedasi all. 24) , con la quale alle unità immobiliari in oggetto sono stati attribuiti i seguenti definitivi identificati catastali :

- Foglio 33 particella 2934 sub. 1 ,B.C.N.C. (corte comune) ai subalterni 2-3-4-5-6-7
- Foglio 33 particella 2934, sub. 2, interno 1, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1
- Foglio 33 particella 2934, sub. 3, interno 2, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1
- Foglio 33 particella 2934, sub. 4, interno 3, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1
- Foglio 33 particella 2934, sub. 5, interno 4, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1
- Foglio 33 particella 2934, sub. 6, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piano T
- Foglio 33 particella 2934, sub. 7, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piano T.

Inoltre, dal rilievo strumentale dello stato dei luoghi del 15/07/2024 effettuato dal C.T.U., è emerso che rispetto all'estratto di mappa catastale relativa alla particella 2934 (già 1565 - particella variata dopo presentazione del T.M.), è stato evidenziato uno sconfinamento a danno della particella 1479 di mq. 35,00 circa, nonché uno sconfinamento a favore della particella 393 di mq. 55,00 circa. Il tutto è meglio evidenziato negli elaborati grafici. (vedasi all.ti 47,49,51,53)

BENE N° 2 - UNITA' IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATE A POMEZIA (RM) - VIA DELLE MARGHERITE S.N.C , INTERNO 2 (SUB. 3), PIANI T-1-S1 E SUB. 6, PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	2934	3		F3					S1-Terra-Primo	
	33	2934	6		F3					Terra	

Corrispondenza catastale

vedasi quanto riportato integralmente per il BENE n° 1.

BENE N° 3 - UNITA' IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATE A POMEZIA (RM) - VIA DELLE MARGHERITE S.N.C , INTERNO 3 (SUB. 4) , PIANI T-1-S1 E SUB. 7, PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	2934	4		F3					S1-Terra-Primo	
	33	2934	7		F3					Terra	

Corrispondenza catastale

vedasi quanto riportato integralmente per il BENE n° 1.

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA DELLE MARGHERITE S.N.C , INTERNO 4 (SUB. 5), PIANI T-1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	2934	5		F3					S1-Terra-Primo	

Corrispondenza catastale

vedasi quanto riportato integralmente per il BENE n° 1.

PRECISAZIONI

BENE N° 1(SUB. 2) - BENE N° 2 (SUB. 3 E SUB. 6)- BENE N° 3 (SUB. 4 E SUB. 7) - BENE N° 4 (SUB. 5)

Il sottoscritto esperto, con pec del 09/04/2024 (vedasi all. n. 06) inviata alla società Esecutata **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, pec: **** Omissis ****, fissava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare siti in Pomezia (RM) località Campo Jemini, Via delle Margherite, per il giorno 22/04/2024 alle ore 09,30 circa.

Tale giorno il sottoscritto C.T.U. unitamente ad un collaboratore ed al Custode nominato, Avv. **** Omissis ****, si è recato sul luogo dove è sito il fabbricato oggetto di perizia.

Al prefissato sopralluogo ne la parte esecutata e ne una persona delegata era presente.

Unitamente si è provveduto quindi ad ispezionare l'immobile ed è risultato quanto segue.

Sul terreno pignorato è stato edificato un fabbricato, allo stato grezzo, costruito nella struttura e copertura ma non completato.

Occorre pertanto che lo scrivente C.T.U. sia autorizzato ad introdurre in mappa il fabbricato e censirlo al N.C.E.U. in Categoria F/3.

Si è provveduto ad ispezionare il terreno che è risultato non accessibile, in quanto completamente recintato e ricoperto di vegetazione che ha impedito anche di poter verificare la presenza di un eventuale varco di accesso. Sia il terreno che il fabbricato sono stati visionati quindi solo dall'esterno.

La folta vegetazione impedisce di entrare e verificare lo stato interno.

Il custode nominato chiedeva informazioni ai vicini ed in particolare al Sig. **** Omissis ****, il quale ha riferito di aver più volte denunciato al Comune di Pomezia, a mezzo pec, lo stato di abbandono e di degrado dell'immobile dal quale fuoriescono topi ed altri animali.

Riferisce anche che il fabbricato in particolare viene utilizzato anche da avventori per trascorrervi la notte e che in passato dei bambini vi hanno fatto accesso per giocare, ma trattandosi di un fabbricato su due elevazioni, aperto, con balconi e finestre non chiuse né protette, risulta evidente il pericolo per chi vi acceda.

Poiché è impossibile procedere con le operazioni in quanto il bene è inaccessibile, si rinvia ad un successivo accesso in attesa di chiedere ed ottenere dal Giudice delle Esecuzioni l'autorizzazione alle opere di bonifiche necessarie per il prosieguo delle attività.

Il tutto riportato nel Verbale congiunto (del Custode Giudiziario e C.T.U) di 1^ accesso del 22/04/2024 allegato

alla presente (vedasi all. 07) sottoscritto dal C.T.U. e dal Custode.

Successivamente il giorno 03/07/2024, alle ore 9,00 circa, così come da accordi telefonici avuti in precedenza con il Custode nominato Avv. **** Omissis ****, la quale ha riferito allo scrivente che in data 27/06/2024 tutti i lavori di cui all'Autorizzazione del G.E. del 03/06/2024 (vedasi all. 09) erano stati eseguiti e che aveva la disponibilità delle chiavi del cancello d'ingresso all'immobile, si è recato, unitamente ad un proprio collaboratore presso l'immobile sito in Pomezia, località Campo Jemini, e precisamente con accesso Via delle Margherite s.n.c., distinto al N.C.T. al Foglio 33 particella 1565, onde procedere all'inizio delle operazioni peritali,

Così come riportato nel Verbale congiunto a firma del Custode nominato e C.T.U. del 22 Aprile 2024 (vedasi all. 07), dove sul terreno oggetto di pignoramento è risultato esserci un fabbricato, che anche a distanza (vista l'impossibilità di poter entrare) si evidenziava essere in corso di costruzione.

Come sopra riportato, eseguiti i lavori di cui all'Autorizzazione del G.E. del 03/06/2024 (vedasi all. 09) e terminati in data 27/06/2024, lo scrivente ha potuto accedere sui luoghi, per dare inizio alle operazioni peritali in data 03/07/2024.

Presso l'immobile sito come sopra, lo scrivente C.T.U. procedeva, unitamente al proprio collaboratore ad effettuare le operazioni di rito, misurazioni interne ed esterne delle unità immobiliari non ancora ultimate e risultate in numero quattro (4), poste rispettivamente ai piani interrato, terra e primo; ad eseguire documentazione fotografica interna ed esterna nonché ad eseguire una descrizione dello stato dei luoghi delle stesse e della corte.

Poiché dagli accertamenti catastali effettuati dallo scrivente, il fabbricato non risultava essere stato né introdotto nei foglio catastale né censito agli atti del N.C.E.U. del Comune di Pomezia, il CTU inoltrerà istanza al G.E. per essere autorizzato alla redazione di PREGEO per l'introduzione in mappa fabbricato mediante rilievo strumentale con appoggio ai punti fiduciali istituiti dal Catasto di Roma e con le esatte dimensioni rilevate nel corso del sopralluogo e successivamente all'approvazione del PREGEO procedere alla redazione di DOCFA per Nuova Costruzione per censire le unità immobiliari, in numero di quattro al N.C.E.U. , in Categoria F/3, in quanto ancora aggi " in corso di costruzione".

Il tutto riportato nel Verbale di secondo accesso del 03/07/2024 allegato alla presente (vedasi all. 10) sottoscritto dal C.T.U.

Il giorno quindici del mese di Luglio (15/07/2024), alle ore 8,30 circa, ad espletamento dell'Autorizzazione del G.E. del 05/07/2024 pervenuta allo scrivente via pec il 08/07/2024 (vedasi all. 11) e riguardante "l'introduzione nella mappa catastale dell'intero fabbricato esecutato mediante strumentazione elettronica", lo scrivente unitamente ad un proprio collaboratore si è recato nuovamente in Pomezia, Via delle Margherite s.n.c., per il proseguo delle operazioni peritali.

Poiché dagli accertamenti catastali effettuati ad incarico ricevuto dallo scrivente, il fabbricato non risultava essere stato né introdotto nel foglio catastale né censito agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia.

Il CTU come da Autorizzazione del G.E. (vedasi all. 11) , procedeva al fine della redazione del PREGEO, al rilievo strumentale con appoggio ai punti fiduciali istituiti dal Catasto di Roma e con le esatte dimensioni del fabbricato rilevate nel corso del sopralluogo.

Precisa lo scrivente che successivamente alla redazione e approvazione del PREGEO, si procederà alla redazione di DOCFA per Nuova Costruzione per censire le unità immobiliari, in numero di quattro, al N.C.E.U. in Categoria F/3, in quanto ancora ad oggi " in corso di costruzione" .

Il tutto riportato nel Verbale di terzo accesso del 15/07/2024 allegato alla presente (vedasi all. 12) sottoscritto dal C.T.U.-

1. inizio operazioni in data 10/04/2024 con richiesta di Estratto di mappa (vedasi all. 13), Visure catastali (vedasi all.ti 15,16) da raffrontare con quanto in seguito rilevato;
2. invio tramite pec alla società **** Omissis ****, in data 09/04/2024 per Comunicazione di Accesso sull'immobile esecutato per il giorno 22/04/2024 alle ore 09:30 (vedasi all. 06);
3. in data 24/04/2024 richiesta Atto di Compravendita a favore della società Esecutata dell'esecutata -Atto di Compravendita a rogito Notaio **** Omissis ****, di Pomezia (RM) del 07/11/2006 , repertorio n° 47280 (vedasi all. 05);
4. primo sopralluogo del 22/04/2024 in cui non è stato possibile accedere (vedasi Verbale 1^ accesso all. 07);
5. in data 14/05/2024 richiesta di Accesso agli Atti con PEC e nel contempo acquisire le copie degli elaborati progettuali, delle Concessioni e/o Licenze edilizie e Abitabilità, presso l'Ufficio Urbanistica/Condomo del Comune di Pomezia (RM) (vedasi all. 28).
6. in data 20/05/2024 richiesta di Accesso agli Atti con PEC e nel contempo acquisire le copie degli elaborati strutturali, Inizio Lavori e Collaudo del fabbricato presso Regione Lazio – Area Genio Civile di Roma(vedasi all. 40)
7. secondo sopralluogo del 03/07/2024 con inizio delle operazioni peritali (vedasi Verbale 2^ accesso all. 10);
8. Invio istanza al G.E. in data 05/07/2024 per essere autorizzato alla redazione di PREGEO per l'introduzione in mappa fabbricato mediante rilievo strumentale con appoggio ai punti fiduciali istituiti dal Catasto di Roma (vedasi all. 11);
9. Terzo sopralluogo del 15/07/2024 con continuo operazioni peritali, mediante rilievo strumentale con appoggio ai punti fiduciali istituiti dal Catasto di Roma (vedasi Verbale 3^ accesso all. 12);
10. in data 16/07/2024 invio all'U.T.E Richiesta di rettifica consistenza catastale per redazione tipo mappale (vedasi all. 17);
11. richiesta di proroga presentata in data 13/08/2024 (vedasi all. 55)
12. Redazione Tipo di PREGEO per l'introduzione in mappa fabbricato, registrato all' U.T.E di Roma con protocollo 2024/496315 del 14/08/2024 (vedasi all. 20);
13. in data 16/08/2024 richiesta di Estratto di mappa aggiornato - POST TIPO MAPPALE vedasi all. 21), Visure catastali aggiornate al catasto terreni (vedasi all.ti 22,23,24);
14. Redazione di DOCFA per Nuova Costruzione per censire le unità immobiliari, in numero di quattro, al N.C.E.U. in Categoria F/3, in quanto ancora ad oggi " in corso di costruzione", registrato all'U.T.E di Roma con pratica n. RM0503716 del 27/08/2024 (vedasi all. 25);
14. in data 27/08/2024 richiesta di Elaborati planimetrici POST DENUNCIA DI VARIAZIONE DOCFA (vedasi all. 27), Visure catastali aggiornate al catasto fabbricati (vedasi all. 26);

Per quanto riguarda i patti gravanti sugli immobili oggetto della presente si rimanda a quanto indicato, nei seguenti atti:

1) Atto di Compravendita a rogito Notaio **** Omissis ****, di Pomezia del 07/11/2006, repertorio n° 47280, raccolta n° 15425 (vedasi all. 05), in particolare a pagina 3 e precisamente all'articolo 1 si legge:

La Signora **** Omissis ****, vende alla **** Omissis ****, che come sopra rappresentata accetta ed acquista la seguente porzione immobiliare sita in comune di Pomezia (RM), Via delle Margherite e precisamente:

- terreno edificabile sito in località Campo Jemini della superficie effettiva di metri quadrati millequattrocentocinquanta (mq. 1450) a confine con proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, salvo se altri, con diritto di passaggio, sullo stradello antistante che porta alla Via delle Margherite quale meglio precisato nel precedente mio atto del 25 luglio 2006 Rep. 47165 registrato il 31 detti n.2686 precisandosi che le spese di manutenzione saranno ripartite pro-quota tra i frontisti.

2) Atto D'obbligo a rogito Notaio **** Omissis ****, di Roma del 11/10/2007, repertorio 6688, raccolta n°3787 (vedasi all. 30), precisamente a pagina 1 e 2 si legge :

.... Che la **** Omissis ****, a mezzo del suo legale rappresentate, ha presentato al Comune di Pomezia (RM) in data 22 Febbraio 2007 con nota prot. n. 14695, pratica edilizia n. 8077, la richiesta di concessione Edilizia per la costruzione di quattro Villini unifamiliari;

- che il Dirigente la Sezione Urbanistica con nota prot. 17819 del 5 marzo 2007 ha espresso, per quanto di sua competenza, parere favorevole all'edificazione di dette opere;
- che il Comune di Pomezia ha subordinato il rilascio dio detta Concessione alla sottoscrizione di atto d'obbligo con il quale a mezzo del suo legale rappresentante s'impegni:

1. a vincolare permanentemente e irrevocabilmente il terreno censito in catasto al foglio n. 33 del Comune di Pomezia, alla particella 1565 (già plla 528) della superficie effettiva di a. 12 ca. 50, al servizio della progettata costruzione;

2.a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso di tutti i locali dell'edificio, come riportato nel progetto approvato;

3. a destinare a parcheggio al servizio dell'edificio , ai sensi della Legge 122/89 , la superficie di mq. 100 meglio indicata nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A" , parcheggi che costituiranno pertinenza inalienabile dell'erigenda costruzione, nonché a destinare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato;

- che a seguito di accertamenti da me Nota l'io eseguiti presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 2 aggiornati alla data del 10 ottobre 2007, l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere già stata vincolata a servizio di altre costruzioni.

4 a cedere gratuitamente una porzione dell'area di proprietà prevista per allargamenti stradali e parcheggi (part. 1566 di mq. 200);

- che il frazionamento relativo alla particella che verrà ceduta sarà a carico del proprietario;
- che il piano cantinato sia completamente interrato;
- che vengano messi a dimora almeno un albero di alto fusto ogni 250 metri cubi di costruzione fuori terra, con altezza minima all'impianto di ml. 4,00;
- che a seguito di accertamenti da me notaio eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, aggiornati al 10 ottobre 2007 l'area oggetto della presente obbligazione non risulta già essere stata vincolata

al servizio di altre costruzioni

L'obbligazione anzidetta sarà da trascriversi agli atti immobiliari di Roma 2; non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Pomezia.

Le spese del presente atto sono e saranno a carico della proprietà che chiede l'applicazione delle norme tributarie di cui all'art. 20 legge 28 gennaio 1977 n. 10.....

3) Atto di Cessione Gratuita a rogito notaio **** Omissis ****, di Roma del 11/10/2007 repertorio n° 6689 raccolta n° 3288 (vedasi all. 31), in particolare a pagina 2 precisamente all'articolo 2, si legge:

"..... Desiderando la parte cedente uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Pomezia la **** Omissis ****, a mezzo del suo legale rappresentante, con il presente atto, cede gratuitamente, al **** Omissis ****, che allo stesso titolo, come sopra rappresentato, accetta ed acquista il seguente immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi, diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, ai sensi dell'art. 2 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione, del Piano Particolareggiato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 20 luglio 1995 e approvato con delibera della Giunta Regionale n.125 del 27 febbraio 2004 e precisamente:

- area con destinazione pubblica, sita in Comune di Pomezia (Roma), avente accesso dalla Via delle Margherite della superficie complessiva di metri quadrati duecento (mq. 200) circa, a corpo e non a misura a confine con la residua proprietà della società comparente, asse stradale di via delle Margherite, salvo altri.

Il descritto terreno è distinto al Catasto Terreni del Comune di Pomezia al foglio 33 come segue:

particella 1566 (già part. 528) di are 2 e ca. 00 R.D. Euro 0,35 R.A. Euro 0,12, come meglio risulta dal frazionamento come sopra richiamato e così come riportato nella planimetria conforme al progetto approvato, che, previa misura, al presente atto si allega sotto la lettera "A" (all. A), omissane la lettura delle parti scritte da parte di me Notaio per di-spesa avutane dalle parti e costituente porte integrante del presente atto....."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 (SUB. 2) - BENE N° 2 (SUB. 3, SUB 6) -BENE N° 3 (SUB. 4 E SUB 7) -BENE N° 4(SUB. 5)

Tutto il compendio composto da unità immobiliari in corso di costruzione, si presenta in stato di abbandono e degrado, quindi in pessimo stato di conservazione e manutenzione; il tutto come meglio descritto nel paragrafo CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI e visibile dalla documentazione fotografica (vedasi all. ti 48, 50, 52, 54)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 (SUB. 2) - BENE N° 2 (SUB. 3, SUB. 6) -BENE N° 3 (SUB. 4 E SUB. 7) -BENE N° 4(SUB. 5)

Trattasi di porzione immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti ciascuno da due unità abitative in corso di costruzione (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 2-int.1; sub. 3-int.2; sub. 4 - int. 3; sub. 5-int.4, oltre a due area coperte e scoperte destinate a parcheggio anch'esse in corso di costruzione in catasto foglio 3 p.lla 2934 sub. 6 (area da destinare al parcheggio del sub. 3-int. 2), e sub 7 (area da destinare al parcheggio del sub. 4-int. 3)

Per quanto riguarda le parti comuni sono quelle riportate nell'elaborato planimetrico allegato al DOCFA per nuova costruzione redatto dallo scrivente, nonché corte comune in catasto Foglio 33 particella 2934 sub. 1 Bene Comune Non Censibile, ai subalterni 2-3-4-5-6-7.

BENE N° 1 (SUB. 2) - BENE N° 2 (SUB. 3, SUB 6) -BENE N° 3 (SUB 4 E SUB. 7) -BENE N° 4(SUB. 5)

Per quanto riguarda la servitù di passaggio gravante sul terreno sui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente si rimanda a quanto indicato, nei seguenti atti :

1) Atto di Compravendita a rogito Notaio **** Omissis ****, di Pomezia del 07/11/2006, repertorio n° 47280, raccolta n° 15425 (vedasi all. 05), in particolare a pagina 3 e precisamente all'articolo 1 si legge :

La Signora **** Omissis ****, vende alla **** Omissis ****, che come sopra rappresentata accetta ed acquista la seguente porzione immobiliare sita in comune di Pomezia (RM), Via delle Margherite e precisamente :

- terreno edificabile sito in località Campo Jemini della superficie effettiva di metri quadrati millequattrocentocinquanta (mq. 1450) a confine con proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, salvo se altri, con diritto di passaggio, sullo stradello antistante che porta alla Via delle margherite quale meglio precisato nel precedente mio atto del 25 luglio 2006 Rep. 47165 registrato il 31 detti n. 2686 precisandosi che le spese di manutenzione saranno ripartite pro-quota tra i frontisti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 (SUB. 2) - BENE N° 2 (SUB. 3, SUB. 6) -BENE N° 3 (SUB 4 E SUB 7) -BENE N° 4(SUB. 5)

Fabbricato da adibire a civile abitazione, composto da due corpi di fabbrica collegati tra loro mediante due aree coperte da adibirsi a parcheggio , come da progetto autorizzato dal Comune di Pomezia, ad esclusivo servizio delle unità immobiliari SUB. 3 INTERNO 2 e del SUB. 4 INTERNO 3.

Ogni corpo di fabbrica è composto da due unità immobiliari abitative poste su tre livelli, piano S1 - Interrato, piano Terra e piano Primo, "in corso di costruzione". Ogni singola unità immobiliare è collegata dal piano terra sia al piano S1 - Interrato che al piano primo mediante scala interna in cemento armato. Le due are coperte e scoperte da adibire a parcheggio esclusivo sono poste al piano terra, distinte con i subalterni 6 e 7, anch'esse "in corso di costruzione" e mancanti di finiture interne, e esterne e impianti.

Come si evince dalla Relazione Tecnico - Urbanistica Illustrativa (vedasi all. 35) a firma dell'Arch. **** Omissis ****, protocollata presso il Comune di Pomezia in data 14/01/2008 n. 0002523 e allegata al progetto di Variante per il quale è stato rilasciato dalla P.A. il P.d.C. n. 210/07 del 29/11/2007, e relativa a due fabbricati di tipo residenziale composti da due unità immobiliari ciascuno, su tre livelli, S1 piano interrato, piano terra e piano primo.

FONDAZIONI - STRUTTURA IN ELEVAZIONE

Sempre dalla sopra citata Relazione si evince che le fondazioni sono state realizzate a plinti e travi di collegamento, la struttura in elevazione e la copertura sono in cemento armato del tipo gettato in opera, solai in laterizio e c.a. gettato in opera, così come le scale di collegamento e i balconi a sbalzo.

COPERTURA

La copertura, è stata realizzata in cemento armato, a falde inclinate, con soprastante manto di tegole in laterizio con tipologia coppo e sottocoppo.

Il manto di copertura dell'intero fabbricato è stato realizzato con coppi e sottocoppi in laterizio in gran parte dissestati, principalmente in prossimità dei canali di gronda e delle scossaline, entrambe mancanti.

Lo strato impermeabile sottostante il manto di copertura, già realizzato con guaina ardesiata, risulta

ugualmente lungo il perimetro delle falde in alcune parti sconnesso per l'asportazione della canale di gronda, della scossolina e dei pluviali, (come da foto Google settembre 2014) presumibilmente già realizzati in rame. Tali pecche nella predetta struttura di copertura favoriscono ancora ad oggi le abbondanti infiltrazioni di acqua ai vani sottostanti; l'intero manto di copertura in laterizi, unitamente al sottostante strato impermeabile sono da ripristinare in parte.

TAMPONATURE PERIMETRALI

Non avendo potuto verificare in sede di sopralluogo la natura e consistenza della tamponatura perimetrale, si fa riferimento alla sopra citata Relazione illustrativa allegata alla pratica edilizia, dalla quale si evince che "le tamponature dovevano essere costituite da muratura a cassetta in laterizio esterno e all'interno da un blocco di argilla espansa (tipo Lecablok o similari) e camera d'aria di uno spessore di cm. 4, in maniera tale da impedire i moti convettivi (*la convenzione di calore si ha quando le particelle di un materiale, oltre a trasmettersi microscopicamente variazione di energia cinetica, si spostano relativamente le une alle altre: non si ha uno scambio di energia ma anche un vero e proprio movimento di materia*).

PARETI ESTERNE

Esternamente l'intero fabbricato ha intonaci in malta di sabbia e cemento rifiniti alla pezza e tinteggiati (a suo tempo). Tale rifinitura presenta falle e zone ammalorate dovute presumibilmente allo stato di abbandono dei luoghi, e segni di dilavamenti o causa la mancanza di pluviali e discendenti con conseguente infiltrazioni di acqua.

Sono presenti, solo su alcune pareti dei portici al piano terra, rivestimenti con listelli di pietra.

Tutte le pareti esterne sono sprovviste di infissi interni ed esterni

PARETI INTERNE

Le pareti interne di divisione dei vari ambienti residenziali e non residenziale, sono state realizzate in laterizio forato ed intonacate (con esclusione dei ripostigli posti ai piani S1-interrati).

Risultano essere ammalorate causa: infiltrazioni di acqua proveniente dalle aperture senza infissi e dai balconi; la non eseguita manutenzione e finitura dei lavori nonché lo stato di abbandono.

MARCIAPIEDI PERIMETRALI

Nei marciapiedi perimetrali dell'intero fabbricato, privi di qualsiasi opera atta ad evitare eventuali infiltrazioni di acqua ai piani sottostanti e qualsiasi tipo di rifinitura, le presenti aperture tipo bocca di lupo, di areazione ai locali S1 - interrati sono mancanti delle relative grate, determinando così il ricovero di acqua piovana di notevole consistenza. Le stesse aperture sono state messe in sicurezza dai lavori effettuati da Ditta specializzata e autorizzati ai fini della "sicurezza" dal G.E.

PARAPETTI BALCONI

I parapetti dei balconi al piano primo sono stati realizzati in cemento armato, privi di rifiniture, pavimentazione e bocchettoni di scarico ostruiti o mancanti, impermeabilizzazione sembra sia presente, ma risultano distaccati i verticali.

Tutto ciò favorisce infiltrazioni di acqua ai piani sottostanti nonché e ai vani a livello degli stessi.

Il tutto meglio evidente dalla documentazione fotografica (vedasi all. ti 46, 48, 50,52).

INFISSI

Il fabbricato è sprovvisto e mancante di infissi interni ed esterni e relativi portoncini di ingresso ai piani terra. Sono posti in opera i soli controtelai, che causa il tempo, lo stato di abbandono, le intemperie, manutenzione e la mancata messa in opera degli infissi esterni, nonché dei portoncini d'ingresso ai piani terra, risultano arrugginiti e deteriorati nel tempo.

Sono stati invece poste in opera le soglie, alcune delle quali da sostituire.

Il tutto meglio evidente dalla documentazione fotografica (vedasi all. ti 46, 48, 50,52).

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Interni:

- sono mancanti tutti i pavimenti interni dei vani residenziali nonché i rivestimenti dei servizi igienici,
- sempre per i vani residenziali sono presenti i massetti interni realizzati a suo tempo, oggi da verificare la stabilità e la corretta posa (ad esclusione dei piani S1 interrati e aree coperte a parcheggio in quanto inesistenti).

Esterni :

- i portici al piano terra, il marciapiede perimetrale nonché le "zone piane" dei tetti più bassi del "tipo riportati" al piano primo, lato fabbricato verso proprietà particelle 172 - 2145, risultano essere privi di impermeabilizzazione, massetto e pavimentazione, che nel tempo hanno causato infiltrazioni ai vani dei piani sottostanti, nei grafici allegati indicate nelle planimetrie dei Piani Primo con la lettera "A". (vedasi all. ti 45,47, 49, 51)

Le scale interne realizzate con struttura in cemento armato, sono allo stato grezzo, solo quella relativa al sub. 3 interno 2, da piano terra al piano primo è rivestita in marmo, mancante di battiscopa laterale.

SANITARI E RUBINETTERIE: Inesistenti

INTONACI INTERNI - INFILTRAZIONI - UMIDITA'

Tutte le pareti ed i soffitti interni in tutti i vani posti al piano terra e al piano primo delle quattro unità immobiliari abitative, presentano intonaco del tipo civile, quelli delle pareti in particolare sono in molte parti ammalorate causa nel tempo di infiltrazioni di acqua e umidità, con distacco di intonaco, come già riportato nei paragrafi precedenti.

Le pareti interne e soffitti **non risultano** essere tinteggiati.

Nei piani S1 - interrati risulta essere stato realizzato un piccolo accessorio presumibilmente un ripostiglio che allo stato attuale trovasi allo stato grezzo con umidità alle pareti. Sono stati inoltre per un numero imprecisato di anni oggetto di raccolta di acqua piovana proveniente dall'intercapedine perimetrale al fabbricato tramite le aperture tipo bocca di lupo realizzate sul marciapiede e sprovviste di pozzetto e/o griglia di raccolta delle acque meteoriche.

"L'intercapedine" dei piani S1 - interrati delle quattro unità immobiliari, risultano alla data dell'accesso non rifinite, ammalorate nelle pareti e soffitti causa infiltrazioni di acqua.

Tutti i S1 - Interrati, prima dell'accesso del CTU, sono stati oggetto di lavori effettuati da ditta autorizzata e specializzata per l'asportazione di acqua.

IMPIANTI TECNOLOGICI INTERNI

Nel corso del sopralluogo è emerso, per le quattro unità immobiliari abitative, in relazione agli impianti si riporta quanto di seguito:

Impianto Termico: il riscaldamento è previsto a pavimento del tipo radiante, come si evince dalla centralina incassata posta al piano terra (da revisionare e da completare)

Impianto Elettrico: già realizzato con presenza delle sole scatole e dei corrugati per in piani fuori terra, mentre ai piani interrati, la predisposizione dell'impianto elettrico è stato ulteriormente danneggiato dall'acqua stagnante da tempo. DA REVISIONARE ED EVENTUALMENTE DA COMPLETARE.

Impianto Idrico: nelle cucine è presente l'impianto di adduzione acqua ed è visibile la tubazione del gas (attualmente tagliata a filo intonaco).

Il tutto meglio evidente dalla documentazione fotografica (vedasi all. ti 46, 48, 50,52).

CORTE ESTERNE

Il lotto di terreno, catastalmente a forma rettangolare, originariamente distinto al N.C.T. del Comune di Pomezia al Foglio 33 particella 2934 (già 1565), della superficie catastale, (dopo l'avvenuta rettifica da parte del Catasto del 31/07/2024, di mq. 1150, (vds. all. 19), risulta essere recintato, verso le proprietà distinte con le particelle 39 e 1479 con paletti in cemento e rete metallica; verso la proprietà distinta con la particella 393 (fabbricato con corte esclusiva) con paletti in cemento e rete metallica e un muretto di cemento per un'altezza da cm, 50 circa; verso la proprietà distinte con le particelle 172 e 2145 in muratura/paretina in cemento; verso la proprietà distinta con la particella 1566 (di proprietà del Comune di Pomezia) ove è stato posto in opera su indicazione del Custode il provvisorio cancello d'ingresso, con paletti in cemento e rete metallica e paretina esterna in cemento armato.

Sulla detta corte risultano essere ubicate numero 4 cisterne in cemento, presumibilmente per recupero acque piovane oppure per smaltimento acque luride reflue.

Non è stato possibile, considerando lo stato dei luoghi, eseguire accertamenti più approfonditi.

La corte stessa, dopo essere stata fatta bonificare dalla ditta autorizzata dal G.E., è risultata essere solo terreno vegetale sulla quale continuerà a crescere vegetazione spontanea.

IMPIANTI TECNOLOGICI ESTERNI

Impianto Fognante

In riferimento al fabbricato in oggetto, dalla Relazione Tecnica, avente per oggetto "IMPIANTO DI DEPURAZIONE AD OSSIDAZIONE TOTALE, a firma del progettista, protocollata in data 14/01/2008 e allegata alla Pratica Edilizia n. 8077/08 (vedasi all. 34) si precisa che tale impianto per il trattamento dei liquami di tipo domestico appare non realizzato.

Nessuna altra opera se non quelle riportate nella presente sono state realizzate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 (SUB. 2) - BENE N° 2 (SUB. 3, SUB 6) -BENE N° 3 (SUB. 4 E SUB. 7) -BENE N° 4(SUB. 5)

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Tutto il compendio immobiliare composto da due corpi di fabbricata, composto da sei unità immobiliari in corso di costruzione, si presenta in stato di abbandono e degrado da tempo; il tutto visibile dalla documentazione fotografica (vedasi all. ti 46, 48, 50,52)

BENE N° 1 (SUB. 2) - BENE N° 2 (SUB. 3 E SUB. 6) - BENE N° 3 (SUB. 4 E SUB. 7) - BENE 4(SUB. 5)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1964 al 07/11/2006	**** Omissis ****, proprietaria della quota e diritto di 1/1 del terreno su cui sono state edificate le unità immobiliari oggetto della presente Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****,	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 3	17/07/1964	----	40065
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/11/2006	**** Omissis ****, proprietaria della quota e diritto di 1/1 del terreno su cui sono state edificate le unità immobiliari oggetto della presente e distinto in catasto terreni al foglio 33 particella 528, (oggi in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 - ENTE URBANO) Codice Fiscale/P.IVA: 01643340761	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****, di Pomezia (RM)	07/11/2006	47280	15425
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	10/11/2006	74676	44302
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

BENE N° 1 (SUB. 2) -BENE N° 2 (SUB. 3 E SUB. 6) - BENE N° 3 (SUB. 4 E SUB. 7) -BENE N° 4 (SUB. 5)

Iscrizioni

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 03/03/2008

Reg. gen. 13112 - Reg. part. 2616

Quota: 1/1

Importo: € 1.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 700.000,00

Rogante: Notaio **** Omissis ****,

N° repertorio: 82993

N° raccolta: 15422

Note:

Ipoteca volontaria, gravante sul Terreno edificabile alla località Campo Jemini, avente una superficie effettiva di mq 1250, e distinto in catasto terreni al foglio 33 particella 1565, are 17.10, classe ^ Reddito Domenicale €. 2,96 e Reddito Agrario €. 1,06; oggi su tale terreno risulta edificato un compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente; che a seguito di redazione dello scrivente:

- del Tipo Mappale approvato con protocollo 2027/496315 del 14/08/2024 (vedasi all. 20), dove il terreno assumeva al catasto terreni nuovo identificativo, nonché foglio 33 p.la 2934 "ENTE URBANO" di Superficie catastale di mq. 1150

- di denuncia al catasto fabbricati, delle unità immobiliari in Categoria F/3 - "in corso di costruzione", approvata dall'U.T.E di Roma con protocollo n.RM0503716 in data 27/08/2024 (vedasi all. 24), con la quale alle unità immobiliari in oggetto sono stati attribuiti i seguenti definitivi identificati catastali:

- Foglio 33 particella 2934 sub. 1, B.C.N.C. (corte comune) ai subalterni 2-3-4-5-6-7;

- Foglio 33 particella 2934, sub. 2, interno 1, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1;

- Foglio 33 particella 2934, sub. 3, interno 2, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1;

- Foglio 33 particella 2934, sub. 4, interno 3, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1

- Foglio 33 particella 2934, sub. 5, interno 4, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1;

- Foglio 33 particella 2934, sub 6., Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piano T

- Foglio 33 particella 2934, sub. 7, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piano T.

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 18.09.2019, Iscritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/09/2019
Reg. gen. 45962 - Reg. part. 8120
Quota: 1/1
Importo: € 172.106,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 86.053,40

Note:

Ipoteca volontaria, gravante sul Terreno edificabile alla località Campo Jemini, avente una superficie effettiva di mq 1250, e distinto in catasto terreni al foglio 33 particella 1565, are 17.10, classe ^ Reddito Domenicale €. 2,96 e Reddito Agrario €. 1,06; oggi su tale terreno risulta edificato un compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente; che a seguito di redazione dello scrivente:

- del Tipo Mappale approvato con protocollo 2027/496315 del 14/08/2024 (vedasi all. 20). dove il terreno assumeva al catasto terreni nuovo identificativo, nonché foglio 33 p.la 2934 "ENTE URBANO" di Superficie catastale di mq. 1150
- di denuncia al catasto fabbricati, delle unità immobiliari in Categoria F/3 - "in corso di costruzione", approvata dall'U.T.E. di Roma con protocollo n.RM0503716 in data 27/08/2024 (vedasi all. 24), con la quale alle unità immobiliari in oggetto sono stati attribuiti i seguenti definitivi identificati catastali:

- Foglio 33 particella 2934 sub. 1, B.C.N.C. (corte comune) ai subalterni 2-3-4-5-6-7;

- Foglio 33 particella 2934, sub. 2, interno 1, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1;

- Foglio 33 particella 2934, sub. 3, interno 2, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1;

- Foglio 33 particella 2934, sub. 4, interno 3, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1

- Foglio 33 particella 2934, sub. 5, interno 4, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1;

- Foglio 33 particella 2934, sub. 6, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piano T

- Foglio 33 particella 2934, sub. 7, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piano T.

- **Atto Unilaterale d'Obbligo edilizio del 11/10/2007**

Trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/10/2007

Reg. gen. 79040 - Reg. part. 39636

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note:

Ipoteca volontaria, gravante sul Terreno edificabile alla località Campo Jemini, avente una superficie effettiva di mq 1250, e distinto in catasto terreni al foglio 33 particella 1565 , are 17.10, classe ^ Reddito Domenicale €. 2,96 e Reddito Agrario €. 1,06 ; oggi su tale terreno risulta edificato un compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente; che a seguito di redazione dello scrivente:

- del Tipo Mappale approvato con protocollo 2027/496315 del 14/08/2024 (vedasi all. 20). dove il terreno assumeva al catasto terreni nuovo identificativo, nonché foglio 33 p.lla 2934 "ENTE URBANO" di Superficie catastale di mq. 1150

- di denuncia al catasto fabbricati, delle unità immobiliari in Categoria F/3 - "in corso di costruzione", approvata dall'U.T.E di Roma con protocollo n.RM0503716 in data 27/08/2024 (vedasi all. 24) , con la quale alle unità immobiliari in oggetto sono stati attribuiti i seguenti definitivi identificati catastali :

- Foglio 33 particella 2934 sub. 1 ,B.C.N.C. (corte comune) ai subalterni 2-3-4-5-6-7;

- Foglio 33 particella 2934, sub. 2, interno 1, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1;

- Foglio 33 particella 2934, sub. 3, interno 2, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1;

- Foglio 33 particella 2934, sub. 4, interno 3, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1

- Foglio 33 particella 2934, sub. 5, interno 4, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1;

- Foglio 33 particella 2934, sub. 6, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piano T

- Foglio 33 particella 2934, sub. 7, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piano T.

- **Pignoramento Immobiliare del 22/02/2024**

Trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 15/03/2024

Reg. gen. 14010 - Reg. part. 10444

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note:

Ipoteca volontaria, gravante sul Terreno edificabile alla località Campo Jemini, avente una superficie effettiva di mq 1250, e distinto in catasto terreni al foglio 33 particella 1565 , are 17.10, classe ^ Reddito Domenicale €. 2,96 e Reddito Agrario €. 1,06 ; oggi su tale terreno risulta edificato un compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente; che a seguito di redazione dello scrivente:

- del Tipo Mappale approvato con protocollo 2027/496315 del 14/08/2024 (vedasi all. 20), dove il terreno assumeva al catasto terreni nuovo identificativo, nonché foglio 33 p.lla 2934 "ENTE URBANO" di Superficie catastale di mq. 1150

- di denuncia al catasto fabbricati, delle unità immobiliari in Categoria F/3 - "in corso di costruzione", approvata dall'U.T.E di Roma con protocollo n. RM0503716 in data 27/08/2024 (vedasi all. 24) , con la quale alle unità immobiliari in oggetto sono stati attribuiti i seguenti definitivi identificati catastali :

- Foglio 33 particella 2934 sub. 1 ,B.C.N.C. (corte comune) ai subalterni 2-3-4-5-6-7;

- Foglio 33 particella 2934, sub. 2, interno 1, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1;

- Foglio 33 particella 2934, sub. 3, interno 2, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1;

- Foglio 33 particella 2934, sub. 4, interno 3, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1

- Foglio 33 particella 2934, sub. 5, interno 4, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piani S1 - T - 1;

- Foglio 33 particella 2934, sub. 6, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piano T

- Foglio 33 particella 2934, sub. 7, Categ. F/3 (UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE), Piano T.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 (SUB. 2) -BENE N° 2 (SUB. 3 E SUB. 6) - BENE N° 3 (SUB. 4 E SUB. 7) -BENE N° 4 (SUB. 5)

Ai fini del Certificato di Destinazione Urbanistica, lo scrivente, non ha ritenuto opportuno richiedere alla Pubblica Amministrazione la relativa Certificazione, in quanto a seguito di Tipo Mappale del 14/08/2024 Pratica n. RM0496315 (vedasi all. 20), redatto dallo scrivente ,gli immobili oggetto di pignoramento, ricadono su lotto di terreno di mq. 1150 riportato al Catasto Terreni al foglio 33 particella 2934 del Comune di Pomezia (RM), come E.U. - Ente Urbano- (vedasi all. ti 22,23).

Nell'Atto di Compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Pomezia del 07/11/2006, repertorio n° 47280, raccolta n° 15425 (vedasi all. 05), dove la società **** Omissis ****, acquistava il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente, all'epoca dell'atto, distinto in catasto terreni foglio 33 p.lla 528 di mq catastali 1910 (oggi foglio 33 p.lla 2934 di mq. 1150).

Dal certificato di destinazione urbanistica con protocollo 0066040 del 18/09/2006 (vedasi pag. 4 all. 05), allegato all'atto sopra citato, si legge che dal P.R.G (approvato con Delibera di G.R. n° 4246 del 20/11/1974) ed approvato con delibera di C.C, n° 30 del 20/07/1995 Campo Jemini (Conforto) il terreno compravenduto, risultava ricadere in Zona "B" di Completamento (recupero Urbanistico di insediamenti a Sanatoria Legge n° 47/85) P.P: APPROVATO - Supplemento Ordinario 2 del 20/04/2004 n° 11 interessata in parte da strada.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 (SUB. 2)- BENE N° 2 (SUB. 3 E SUB. 6)- BENE N° 3 (SUB. 4 E SUB. 7)-BENE 4 (SUB. 5)

In data 17/05/2024 lo scrivente ha inoltrato tramite PEC all'Ufficio Urbanistica del Comune di Pomezia (RM) la richiesta di Accesso agli Atti per ricerche relative alle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva. (vedasi all. 28)

A seguito di tale richiesta è emerso quanto segue:

1. il fabbricato quadrifamiliare (attualmente in corso di ultimazione) è stato inizialmente realizzato in virtù di PERMESSO di COSTRUIRE n. 210, rilasciato dal Comune di Pomezia in data 29/11/2007 a nome della **** Omissis ****, (P.E. n. 8077/07) (vedasi all. 32), il cui Inizio Lavori (impianto cantiere) è stato protocollato al Comune citato in data 06/12/2007 al n. 0097502 (vedasi all. 34), mentre l'Inizio Lavori relativi alla struttura in c.a. è stato protocollato al Comune citato in data 21/04/2008 al n. 0031810; (vedasi all. 37).

Nel Permesso di Costruire n° 210/2007 (vedasi all. 32) viene richiamato l'Atto d'Obbligo stipulato innanzi al Notaio **** Omissis ****, di Roma, rep. n. 6688, raccolta n. 3287 del 11/10/2007 (vedasi all. 30), debitamente registrato, nonché l'atto di Cessione Gratuita di area ed accettazione da privati a rogito Notaio **** Omissis ****, del 11.10.2007 rep. n. 6689, raccolta n. 3288 (vedasi all. 31), debitamente registrato;

2. in data 17/03/2010 sempre a nome della SOC.TA' **** Omissis ****, è stato rilasciato dal Comune di Pomezia, PERMESSO di COSTRUIRE, a seguito di VARIANTE IN CORSO D'OPERA, n° 27, (P.E. n. 8077/10) (vedasi all. 38);

3. a seguito di richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi e documentazione effettuata dallo scrivente in data 14/05/2024 (vedasi all. 28), nella pec di risposta ricevuta dal Comune di Pomezia con allegati documenti in data 17/05/2024 (vedasi all. 29), veniva evidenziato che nella pratica edilizia non erano presenti : il Collaudo Statico e l'Agibilità ed è mancante il Fine Lavori;

4. in virtù di quanto riportato nella pec di risposta del Comune di Pomezia, lo scrivente in data 20/05/2024 inoltrava pec alla Regione Lazio – Area Genio Civile di Roma con allegata la richiesta di Accesso Agli Atti e documenti (Progetto strutturale, Inizio Lavori e Collaudo del fabbricato) (vedasi all. 40).

Successivamente venivano inviate al suddetto Ente pec di sollecito ed email in data 06.06.24 e 08.07.24, 11.07.24 (vedasi all. 41). - In data 15/07/2024 lo scrivente riceveva pec dall'Area Genio Civile di Roma (vedasi all. 42) con la quale si riportava che a seguito della richiesta pervenuta del 07/06/2024 (escludendo quindi la prima pec del 20/05/2024) occorreva integrare nuovamente la richiesta di accesso agli atti.

Con pec del 16/07/2024 lo scrivente inoltrava l'istanza integrativa (vedasi all. 43).

5. alla data del 22/07/2024 lo scrivente riceveva pec da parte dell'Area Genio Civile di Roma con allegata la documentazione richiesta e principalmente il Certificato di Collaudo Statico del fabbricato redatto in data 02/09/2008, presentato presso la Regione Lazio - Area Genio Civile di Roma in data 05/08/2008 protocollo n.

156049 (vedasi all. 45) , redatto a seguito di Denuncia al Genio Civile Posizione n. Z34/6362 protocollo n. 46111 del 10/03/2008 (vedasi all. 46).

Dal RAFFRONTO tra il progetto allegato al P.d.C. in VARIANTE n. 27 del 17/03/2010 (vedasi all. 39) ed IL RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI effettuati dal C.T.U. (vedasi all. ti 49,51,53), è emerso per tutte le quattro unità immobiliari abitative, quanto di seguito si riportato:

1) PER I PIANI S1 - INTERRATI sub. 2 int. 1 - sub. 3 int. 2 - sub. 4 int. 3 - sub. 5 int. 4

- a) sono stati realizzati un "vano ripostiglio" con superficie "non residenziale",
- b) lievi traslazione dei "lucernari" posti sul marciapiede perimetrale del P.T. e di conseguenza delle finestre luce esistenti al suddetto piano realizzate su struttura portante in cemento armato.
- c) lieve disposizione degli ultimi 3 gradini della scala di arrivo al suddetto piano (forse per disposizione derivante dal calcolo strutturale)

Le sopracitate difformità realizzate ai Piani S1 – Interrati, non comportano aumento ne di superficie ne di volume, ma trattasi di opere interne , posso essere sanate con la normativa urbanistica vigente
Nello "SCHEMA DI CALCOLO SUPERFICI SCALA 1/200 inserito nel grafico progettuale di VARIANTE in corso d'opera allegato al P.d.C. n. 27/2010 del 17/03/2010, NON RISULTA ESSERE RAPPRESENTATO IL PIANO S1 – INTERRATO (vedasi all. 39)

2) PER IL PIANO TERRA sub. 2 int. 1 - sub. 3 int. 2 - sub. 4 int. 3 - sub. 5 int. 4 – sub. 6 – sub. 7

- sub. 2 Int.1 – diversa disposizione degli spazi interni (cucina e w.c.)
diversa disposizione delle finestre a parapetto, della porta finestra e del portone di ingresso
- **sub. 3 Int. 2** – diversa disposizione spazi interni (cucina e w.c.)
diversa disposizione delle finestre a parapetto, della porta finestra e del portone di ingresso
- **sub. 4 Int. 3** – diversa disposizione spazi interni (cucina e w.c.)
diversa disposizione delle finestre a parapetto, della porta finestra e del portone di ingresso
- **sub. 5 Int. 4** – diversa disposizione spazi interni (cucina e w.c.)
diversa disposizione delle finestre a parapetto, della porta finestra e del portone di ingresso
- **sub. 6 e sub. 7** – realizzazione di muro divisorio dell'area coperta da adibirsi a parcheggio.

Le sopracitate difformità sono state realizzate ai Piani Terra delle quattro unità immobiliari abitative. Inoltre sempre al piano terra è stato realizzato un muro divisorio tra i due corpi di fabbrica, che come riportato nella planimetria ubicativa facente parte del progetto di VARIANTE n°27/2010 in corso d'opera sopra citato (vedasi all. 39), tali aree sono destinate ad area di parcheggio, oggi a seguito di denuncia al N.C.E.U. del 26/08/20024 (vedasi all. 25), distinte con i subalterni 6 e 7.

Le stesse possono essere sanate con la normativa urbanistica vigente, in quanto trattasi di opere interne (diversa disposizione degli spazi interni) e opere esterne (diversa disposizione delle finestre) quest'ultime realizzate però su tamponatura perimetrale e non su struttura portante, per cui non è stata lesa la statica del fabbricato.

Il muro divisorio tra le due aree di parcheggio (sub. 6 e 7), presumibilmente realizzato come tamponatura a seguito di indicazione derivante dal calcolo strutturale.

3) PIANO PRIMO sub. 2 int. 1 - sub. 3 int. 2 - sub. 4 int. 3 - sub. 5 int. 4

- **sub. 2 Int. 1** – nel vano abitabile (letto doppia), come da progetto autorizzato, la portafinestra ed il balconcino non è stato realizzato. La portafinestra è stata invece realizzata sulla parete opposta del vano per accedere al terrazzo.

L'altezza massima da progetto autorizzato è di ml. 2,40 minima e ml. 3,00 massima, allo stato dei luoghi è di ml. 2,45 minima e ml. 3,05 massima, (con la pavimentazione ancora da posare). L'altezza media non eccede oltre il 2%.

- l'altezza utile interna dello stenditoio e del lavatoio, da progetto ml. 2,00 (solaio piano), allo stato dei luoghi si ha la minima di ml. 2,50, massima di ml. 3,05 e la media ml. 2,77.

L'altezza media eccede oltre il 2%, comportando aumento di volume non sanabile con la normativa urbanistica vigente,

Di fatto non è stato realizzato durante il corso dei lavori il relativo solaio piano all'altezza di ml. 2,00.

Sub. 3 Int. 2 – nel vano abitabile (letto doppia), come da progetto autorizzato, la portafinestra ed il balconcino non è stato realizzato. La portafinestra è stata invece realizzata sulla parete opposta del vano per accedere al terrazzo.

L'altezza massima da progetto autorizzato è di ml. 2,40 minima e ml. 3,00 massima, allo stato dei luoghi è di ml. 2,45 minima e ml. 3,05 massima, (con la pavimentazione ancora da posare). L'altezza media non eccede oltre il 2%.

- l'altezza utile interna dello stenditoio e del lavatoio, da progetto ml. 2,00 (solaio piano), allo stato dei luoghi si ha la minima di ml. 2,50, massima di ml. 3,05 e la media ml. 2,77.

L'altezza media eccede oltre il 2%, comportando aumento di volume non sanabile con la normativa urbanistica vigente,

Di fatto non è stato realizzato durante il corso dei lavori il relativo solaio piano all'altezza di ml. 2,00.

Sub. 4 Int. 3 – nel vano abitabile (letto doppia), come da progetto autorizzato, la portafinestra ed il balconcino non è stato realizzato. La portafinestra è stata invece realizzata sulla parete opposta del vano per accedere al terrazzo.

L'altezza massima da progetto autorizzato è di ml. 2,40 minima e ml. 3,00 massima, allo stato dei luoghi è di ml. 2,45 minima e ml. 3,05 massima, (con la pavimentazione ancora da posare). L'altezza media non eccede oltre il 2%.

- l'altezza utile interna dello stenditoio e del lavatoio, da progetto ml. 2,00 (solaio piano), allo stato dei luoghi si ha la minima di ml. 2,50, massima di ml. 3,05 e la media ml. 2,77.

L'altezza media eccede oltre il 2%, comportando aumento di volume non sanabile con la normativa urbanistica vigente,

Di fatto non è stato realizzato durante il corso dei lavori il relativo solaio piano all'altezza di ml. 2,00.

Sub. 5 Int. 4 – nel vano abitabile (letto doppia), come da progetto autorizzato, la portafinestra ed il balconcino non è stato realizzato. La portafinestra è stata invece realizzata sulla parete opposta del vano per accedere al terrazzo.

L'altezza massima da progetto autorizzato è di ml. 2,40 minima e ml. 3,00 massima, allo stato dei luoghi è di ml. 2,45 minima e ml. 3,05 massima, (con la pavimentazione ancora da posare). L'altezza media non eccede oltre il 2%.

- l'altezza utile interna dello stenditoio e del lavatoio, da progetto ml. 2,00 (solaio piano), allo stato dei luoghi si ha la minima di ml. 2,50, massima di ml. 3,05 e la media ml. 2,77.

L'altezza media eccede oltre il 2%, comportando aumento di volume non sanabile con la normativa urbanistica vigente,

Di fatto non è stato realizzato durante il corso dei lavori il relativo solaio piano all'altezza di ml. 2,00.

PER QUANTO RIGUARDA LE IPOTESI SULLA SANABILITA' SI ESPONE QUANTO SEGUE:

1) Le difformità riscontrate ai piani S1-Interrato, terra e primo, possono essere sanate in quanto trattasi di opere interne (diversa disposizione spazi interni) e opere esterne (diversa disposizione delle finestre) quest'ultime realizzate però su tamponatura perimetrale e non su struttura portante, per cui non è stata lesa la statica del fabbricato. - Il muro divisorio tra le due aree di parcheggio (sub. 6 e 7), presumibilmente realizzato come tamponatura a seguito di indicazione derivante dal calcolo strutturale.

2) Le difformità delle altezze riscontrate ai piani primo relative ai vani accessori "stenditoi e lavatoi" non possono essere sanate in quanto comportano aumento di volume, pertanto occorre ripristinare l'altezza di progetto autorizzato pari a ml. 2,00, fermo restando la destinazione d'uso originaria "non abitabile", presumibilmente con la realizzazione di un idoneo soppalco, in quanto difficoltoso da un punto di vista "strutturale" demolire le quattro porzioni di tetto in cemento armato.

A parere dello scrivente le difformità sopra riportate, possono essere sanate con S.C.I.A. a Sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del D.P.R 380/ 2001, previo parere favorevole da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pomezia (RM) e del Genio Civile - Regione Lazio. Da tener presente che nella stessa Pratica Edilizia vanno inserite le opere di ripristino delle altezze al piano primo.

Successivamente alla S.C.I.A. A SANATORIA sopra citata, dovrà essere presentata al Comune di Pomezia - Settore Tecnico - Sezione Edilizia Privata, richiesta di nuovo P.d.C. per le opere ancora da eseguire, come riportato a pagina 3 del Permesso di Costruire n. 210 del 29.11.2007 (vedasi all. 38), e comunque procedura da concordare con il Dirigente dell'Area Urbanistica.

Detto ciò, a parere dello scrivente C.T.U., considerando lo stato di abbandono e degrado da tempo, nonché il pessimo stato di manutenzione e conservazione del compendio immobiliare, (come riportato nei paragrafi "STATO CONSERVATIVO e CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" nella presente relazione di stima), verrà apportato al valore di stima una detrazione per : completamento e finitura di tutte le unità immobiliari in corso di costruzione, compresi tutti gli oneri per le pratiche Edilizie da presentare agli Enti preposti, eventuali Collaudi se richiesti, oneri e costi per le opere di ripristino, pari a circa il 45 % del valore stesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 (SUB. 2)- BENE N° 2 (SUB. 3 E SUB. 6) - BENE N° 3 (SUB. 4 E SUB. 7) -BENE 4 (SUB. 5)

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

Trattasi di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due aree coperte e scoperte destinate a parcheggio anch'esse in corso di costruzione.

Tutto il compendio si trova in corso di costruzione ed \ in stato di abbandono da tempo e quindi non risulta costituito nessun condominio.

In riferimento all'immobile descritto nell'atto di pignoramento immobiliare e cioè "Terreno edificabile alla località Campo Jemini, Via delle Margherite, avente una superficie effettiva di mq 1250....." (vedasi all. 02), in sede di sopralluogo congiunto C.T.U. e Custode Nominato è emerso che sullo stesso era stato edificato un fabbricato ancora in costruzione (vedasi all. 02).

Precisa il C.T.U. che così come ampiamente riportato nel paragrafo "CONFORMITA' CATASTALE" la superficie di terreno edificabile di mq. 1250 è stata rettificata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma, a seguito di istanza presentata dallo scrivente, in mq. 1150. (vedasi all. ti 17, 18)

Dagli accertamenti catastali effettuati dallo scrivente successivamente al ricevuto l'incarico, il fabbricato non risultava essere stato né introdotto sul foglio catastale né censito agli atti del N.C.E.U. del Comune di Pomezia. Pertanto si è proceduto, previa istanza del C.T.U. e su autorizzazione del G.E., a redigere l'elaborato di PREGEO per l'introduzione in mappa catastale dell'intero fabbricato mediante rilievo strumentale con appoggio ai punti fiduciali istituiti dal Catasto di Roma e con le esatte dimensioni rilevate nel corso del sopralluogo. A seguito dell'avvenuta Approvazione dell'elaborato di Pregeo, l'immobile oggetto di pignoramento e di procedura esecutiva, ha assunto il seguente Identificativo catastale : Comune di Pomezia, Foglio 33 particella 2934 (E.U. - Ente Urbano) di are 11 e ca 50.

Successivamente si è proceduto alla redazione del DOCFA per Nuova Costruzione per censire le unità immobiliari, quattro da adibirsi ad abitazione e due a parcheggio, al N.C.E.U. in Categoria F/3, in quanto ancora ad oggi "in corso di costruzione".

In virtù di quanto innanzi, stante le condizioni di rifinitura delle unità immobiliari, lo stato di abbandono e di manutenzione, si è nell'impossibilità di costituire quattro (4) lotti di vendita, bensì SI RITIENE opportuno stimare le unità immobiliari secondo gli identificativi catastali attribuiti a seguito di accatastamento effettuato dal C.T.U. prima della redazione della presente perizia di stima, MA DI COSTITUIRE UN UNICO LOTTO DI VENDITA.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO** così costituito :

• **Bene N° 1-**

Porzione immobiliare facente parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due aree coperte e scoperte destinate a parcheggio anch'esse in corso di costruzione; e precisamente oggetto del seguente **BENE 1:**

1) Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione residenziale distinta con l'interno 1, da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani:

- Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio;

- Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., con scala di accesso al piano primo;

- Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto doppia, stenditoio e lavatoio oltre ad un balcone ed un terrazzo.

Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 2, interno 1, in categoria **F/3** in corso di costruzione.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €. 179.367,00

Bene N° 2 -

Porzioni immobiliare facente parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due aree coperte e scoperte destinate a parcheggio anch'esse in corso di costruzione; e precisamente oggetto del seguente **BENE 2**:

1) Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione residenziale distinta con l'interno 2, da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani:

-Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio;

-Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., con scala di accesso al piano primo;

-Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto doppia, stenditoio e lavatoio oltre ad un balcone ed un terrazzo.

Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub 3, interno 2, in categoria **F/3** in corso di costruzione

2) Unità Immobiliare in corso di costruzione posta al piano terra, con destinazione d'uso "area coperta e scoperta da adibirsi a parcheggio, ed è pertinenza dell'unità immobiliare abitativa distinta con il foglio 33 particella 2934 sub. 3 - interno 2; e censita in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 6, in categoria **F/3** in corso di costruzione.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €. 218.671,00

• **Bene N° 3 -**

Porzioni immobiliari facente parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due area coperte e scoperte destinate a parcheggio anch'esse in corso di costruzione; è precisamente oggetto del seguente **BENE 3**:

1) Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione residenziale distinta con l'interno 3, da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani:

-Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio;

-Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., con scala di accesso al piano primo;

-Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto doppia, stenditoio e lavatoio oltre ad un balcone ed un terrazzo

Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 4, interno 3, in categoria **F/3** in corso di costruzione.

2) Unità Immobiliare Posta al piano terra, con destinazione d'uso "area coperta e scoperta da adibirsi a parcheggio, ed è pertinenza dell'unità immobiliare abitativa distinta con il foglio 33 particella 2934 sub. 4 - interno 3; e censita in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 7, in categoria **F/3** in corso di costruzione.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 219.249,00

• **Bene N° 4 -**

Porzione immobiliare facente parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due aree coperte e scoperte destinate a parcheggio anch'esse in corso di costruzione; è precisamente oggetto del seguente **BENE 4**:

1) Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione residenziale distinta con l'interno 4, da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani:

-Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio;

-Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., con scala di accesso al piano primo;

-Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto doppia, stenditoio e lavatoio oltre ad un balcone ed un terrazzo.

Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 5, interno 4, in categoria **F/3** in corso di costruzione.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 178.925,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Via delle Margherite S.N.C , interno 1, piano T-1- S1	105,51mq	1.700,00 €/mq	€ 179.367,00	100,00%	€ 179.367,00
Bene N° 2 - Appartamento Pomezia (RM) - Via delle Margherite S.N.C , interno 2, piano T-1- S1 e area parcheggio P.T.	128,63 mq	1.700,00 €/mq	€ 218.671,00	100,00%	€ 218.671,00
Bene N° 3 - Appartamento Pomezia (RM) - Via delle Margherite S.N.C , interno 3, piano T-1- S1 e area parcheggio P.T.	128,97mq	1.700,00 €/mq	€ 219.249,00	100,00%	€ 219.249,00
Bene N° 4 - Appartamento Pomezia (RM) - Via delle Margherite S.N.C , interno 1, piano T-1- S1	105,25 mq	1.700,00 €/mq	€ 178.925,00	100,00%	€ 178.925,00
				Valore di stima:	€ 796.212,00

Valore di stima: €. 796.212,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Completamento e finitura di tutte le unità immobiliari in corso di costruzione, compresi tutti gli oneri per le pratiche Edilizie da presentare agli Enti preposti, eventuali Collaudi se richiesti, oneri e costi per le opere di ripristino.	45,00	%

Valore finale di stima: €. 437.916,66

CRITERIO di STIMA

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

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);
- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);
- c) dell'andamento di mercato per beni simili che, come riscontrato da indagini effettuate presso Agenzie

Immobiliari della zona, mostra comunque un crescente interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione del fabbricato.

CONSIDERAZIONI DI STIMA :

nella stima dell'immobile esecutato, considerando tutte le caratteristiche delle unità immobiliari sopra illustrate, si terrà conto anche delle caratteristiche e del grado di rifinitura interna, dello stato di manutenzione esterna del ed infine dell'ubicazione delle stesse.

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

METODO SINTETICO : in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale" Si precisa che : la stima degli immobili in oggetto, viene eseguita calcolando la superficie ragguagliata in base allo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo eseguito con strumentazione professionale.

Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2023 – Semestre 2, ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, con destinazione residenziale, varia da un minimo di 1.500,00€/mq fino ad un massimo di 2.200,00 €/mq, determinando un valore medio pari ad 1.850,00 €/mq.

Considerando anche l'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri si ritiene congruo applicare un valore unitario pari ad 1.700.00 €/mq.

Ricapitolando per il BENE n° 1:

L'unità immobiliare "in corso di costruzione", distinta con l'interno n° 1 (in catasto foglio 33 p.la 2934 sub. 2) articolata su tre piani , collegati con scala interna è così articolata:

- Piano S1 – interrato, composto da: locale cantina (mq. 31,81), ripostiglio di mq. 5,40, e così per un totale di Superficie Netta Non Residenziale (S.n.r.) di mq. 37,21 e per una Superficie Lorda Non Residenziale di mq. 50,30;

- Piano terra composto da cucina (mq. 5,58), soggiorno (mq. 20,92), WC (mq. 3,58) e così per un totale di Superficie Utile (S.U.) residenziale di mq. 30,08 e per una Superficie Lorda residenziale di mq. 44,80 oltre ad un portico di mq. 5,49 (S.n.r.)

- Piano primo composto da: disimpegno (mq. 2,30), camera da letto doppia (mq. 14,35) e così per un totale di Superficie Utile (S.U.) residenziale di mq.16,65 e per una Superficie Lorda Residenziale di mq. 26,38, oltre a stenditoio (mq. 6,93), lavatoio (mq. 4,20), e così per un totale di Superficie Netta Non Residenziale (S.n.r.) di mq. 11,13 e per una Superficie Lorda Non Residenziale di mq 15,13, oltre ad un Terrazzo da cui si accede dalla camera da letto di mq. 14,52 ed un balcone da cui si accede dal disimpegno di mq. 4,38 e così per un totale di Superficie non Residenziale esterna di mq. 18,90

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti in base alla destinazione d'uso dei vani, viene utilizzata per la stima del BENE n° 1, una superficie convenzionale di mq. 105,51

VALORE DI STIMA BENE n° 1 : da cui Mq. 105,51 x 1.700,00 mq = € 179.367,00

Ricapitolando per il BENE n° 2:

L'unità immobiliare "in corso di costruzione", distinta con l'interno n° 2 (in catasto foglio 33 p.la 2934 sub. 3) articolata su tre piani , collegati con scala interna è così articolata:

- Piano S1 - interrato composto da: locale cantina (mq. 56,86), ripostiglio di mq. 4,71, e così per un totale di

Superficie Netta Non Residenziale (S.n.r.) di mq. 61,57 e per una Superficie Lorda Non Residenziale di mq. 74,41;

- Piano terra composto da cucina (mq. 6,20), soggiorno (mq. 20,68), WC (mq.3,58) e così per un totale di Superficie Utile (S.U.) residenziale di mq. 30,46 e per una Superficie Lorda residenziale di mq. 44,80 oltre ad un portico di mq. 5,52 (S.n.r.)

- Piano primo composto da: disimpegno (mq. 2,37), camera da letto doppia (mq. 14,27) e così per un totale di Superficie Utile (S.U.) residenziale di mq.16,64 e per una Superficie Lorda Residenziale di mq. 26,23, oltre a stenditoio (mq. 6,81), lavatoio (mq. 4,30), e così per un totale di Superficie Netta Non Residenziale (S.n.r.) di mq. 11,11 e per una Superficie Lorda Non Residenziale di mq 15,02, oltre ad un Terrazzo, da cui si accede dalla camera da letto, di mq. 34,60 ed un balcone da cui si accede dal disimpegno di mq. 4,38 e così per un totale di Superficie non Residenziale esterna di mq. 38,98

Unità immobiliare in corso di costruzione (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 6) posta al piano terra, con destinazione d'uso "area coperta e scoperta da adibirsi a parcheggio", occupa una superficie netta coperta di mq. 16,96 e una superficie lorda tra coperta e scoperta di mq. 22,14, ed è pertinenza per l'unità immobiliare abitativa distinta con il sub. 3 interno 2.

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti in base alla destinazione d'uso dei vani, viene utilizzata per la stima del BENE n° 2, una superficie convenzionale di mq. 128,63

VALORE DI STIMA BENE n° 2 : da cui $Mq. 128,63 \times 1,700,00 \text{ mq} = \text{€} . 218.671,00$

Ricapitolando per il BENE n° 3:

L'unità immobiliare in corso di costruzione, distinta con l'interno n° 3 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 4) articolata su tre piani , collegati con scala interna è così articolata:

- Piano S1 - interrato composto da: locale cantina (mq. 57,07), ripostiglio di (mq. 4,73), e così per un totale di Superficie Netta Non Residenziale (S.n.r.) di mq. 61,80 e per una Superficie Lorda Non Residenziale di mq. 74,41;

- Piano terra composto da cucina (mq. 6,48), soggiorno (mq. 20,37), WC (mq.3,58) e così per un totale di Superficie Utile di mq. 30,43 e per una Superficie Lorda residenziale di mq. 44,94 oltre ad un portico di mq. 5,58 (S.n.r.)

- Piano primo composto da: disimpegno (mq. 2,37), camera da letto doppia (mq. 14,35) e così per un totale di Superficie Utile (S.U.) di mq.16,72 e per una Superficie Lorda Residenziale di mq. 26,38, oltre a stenditoio (mq. 6,78), lavatoio (mq. 4,30), e così per un totale di Superficie Netta Non Residenziale (S.n.r.) di mq. 11,08 e per una Superficie Lorda Non Residenziale di mq 15,05, oltre ad un Terrazzo da cui si accede dalla camera da letto di mq. 34,70 ed un balcone da cui si accede dal disimpegno di mq. 4,38 e così per un totale di Superficie non Residenziale esterna di mq. 39,08

Unità immobiliare in corso di costruzione (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 7) posta al piano terra, con destinazione d'uso "area coperta e scoperta da adibirsi a parcheggio", occupa una superficie netta coperta di mq. 16,96 e una superficie lorda tra coperta e scoperta di mq. 22,14, ed è pertinenza per l'unità immobiliare abitativa distinta con il sub. 4 interno 3.

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti in base alla destinazione d'uso dei vani, viene utilizzata per la stima del BENE N° 3 una superficie convenzionale di mq. 128,97.

VALORE DI STIMA BENE n° 3 : da cui Mq. 128,97 x 1.700,00 mq = € 219.249,00

Ricapitolando per il BENE n° 4:

L'unità immobiliare in corso di costruzione, distinta con l'interno n° 4 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 5) articolata su tre piani , collegati con scala interna è così articolata:

- Piano S1- interrato composto da: locale cantina (mq. 31,58), ripostiglio di mq. 5,40, e così per un totale di Superficie Netta Non Residenziale (S.n.r.) di mq. 37,21 e per una Superficie Lorda Non Residenziale di mq. 49,81;

- Piano terra composto da cucina (mq. 5,84), soggiorno (mq. 21,02), WC (mq. 3,58) e così per un totale di Superficie Utile (S.U.) Residenziale di mq. 30,44 e per una Superficie Lorda residenziale di mq. 44,44 oltre ad un portico di mq. 5,49 (S.n.r.)

- Piano primo composto da: disimpegno (mq. 2,37), camera da letto doppia (mq. 14,24) e così per un totale di Superficie Utile (S.U.) di mq.16,61 e per una Superficie Lorda Residenziale di mq. 26,16, oltre a stenditoio (mq. 6,93), lavatoio (mq. 4,15), e così per un totale di Superficie Netta Non Residenziale (S.n.r.) di mq. 11,08 e per una Superficie Lorda Non Residenziale di mq 15,16, oltre ad un Terrazzo da cui si accede dalla camera da letto di mq. 14,57 ed un balcone da cui si accede dal disimpegno di mq. 4,38 e così per un totale di Superficie non Residenziale esterna di mq. 18,95

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti in base alla destinazione d'uso dei vani, viene utilizzata per la stima del BENE n° 4, una superficie convenzionale di mq. 105,25

VALORE DI STIMA BENE n° 4 : da cui Mq. 105,25 x 1.700,00 mq = € 178.925,00

Sommando i Valori dei Beni:

Bene 1 (€ 179.367,00) + Bene 2 (€ 218.671,00) + Bene 3 (€ 219.249,00) + Bene 4 (€ 178.925,00) =
€ 796.212,00

Considerando lo stato di abbandono e degrado da tempo, nonché il pessimo stato di manutenzione e conservazione del compendio immobiliare. (come riportato nei paragrafi "STATO CONSERVATIVO e CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" nella presente relazione di stima), verrà apportato al valore di stima una detrazione per : completamento e finitura di tutte le unità immobiliari in corso di costruzione, compresi tutti gli oneri per le pratiche Edilizie da presentare agli Enti preposti, eventuali Collaudi se richiesti, oneri e costi per le opere di ripristino, pari a circa il 45 % del valore stesso.

**DETRAZIONE DEL 45% AL VALORE DI STIMA
pari ad € 796.212,00x 0,45 = € 358.295,40**

**IL VALORE FINALE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DAL BENE 1, BENE 2 , BENE 3, BENE 4 COSTITUENTI UNICO LOTTO AMMONTA AD €. (796.212,00- € 358.295,4) =437.916,64
ARROTONDATI AD €. 438.000,00 RAPPRESENTA IL VALORE A BASE D'ASTA.**

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.

Lariano, li 23/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. **Ciro Romaggioli**

In riferimento all'immobile descritto nell'atto di pignoramento immobiliare e cioè "Terreno edificabile alla località Campo Jemini, Via delle Margherite, avente una superficie effettiva di mq 1.250....." (vedasi all. 02), in sede di sopralluogo congiunto C.T.U. e Custode Nominato è emerso che sullo stesso era stato edificato un fabbricato ancora in costruzione (vedasi all. 02).

Precisa il C.T.U. che così come ampiamente riportato nel paragrafo "CONFORMITA' CATASTALE", la superficie di terreno edificabile di mq. 1250 è stata rettificata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma, a seguito di istanza presentata dallo scrivente, in mq. 1150. (vedasi all. ti 17, 18)

Dagli accertamenti catastali effettuati dallo scrivente successivamente al ricevuto l'incarico, il fabbricato non risultava essere stato né introdotto sul foglio catastale né censito agli atti del N.C.E.U. del Comune di Pomezia. Pertanto si è proceduto, previa istanza del C.T.U. e su autorizzazione del G.E., a redigere l'elaborato di PREGEO per l'introduzione in mappa catastale dell'intero fabbricato mediante rilievo strumentale con appoggio ai punti fiduciali istituiti dal Catasto di Roma e con le esatte dimensioni rilevate nel corso del sopralluogo. A seguito dell'avvenuta Approvazione dell'elaborato del Pregeo, l'immobile oggetto di pignoramento e di procedura esecutiva, ha assunto il seguente Identificativo catastale : Comune di Pomezia, Foglio 33 particella 2934 (E.U. - Ente Urbano) di are 11 e ca 50.

Successivamente si è proceduto alla redazione del DOCFA per Nuova Costruzione per censire le unità immobiliari, quattro da adibirsi ad abitazione e due a parcheggio, al N.C.E.U. in Categoria F/3, in quanto ancora ad oggi "in corso di costruzione".

In virtù di quanto innanzi, stante le condizioni di rifinitura delle unità immobiliari, lo stato di abbandono e di manutenzione, si è nell'impossibilità di costituire quattro (4) lotti di vendita, bensì SI RITIENE opportuno stimare le unità immobiliari secondo gli identificativi catastali attribuiti a seguito di accatastamento effettuato dal C.T.U. prima della redazione della presente perizia di stima, MA DI COSTITUIRE UN UNICO LOTTO DI VENDITA.

LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

• Bene N° 1-

Porzione immobiliare facente parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due aree coperte e scoperte destinate a parcheggio anch'esse in corso di costruzione; è precisamente oggetto del seguente **BENE 1** :

1) Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione residenziale distinta con l'interno 1, da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani:

- Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio;

- Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., con scala di accesso al piano primo;

- Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto doppia, stenditoio e lavatoio oltre ad un balcone ed un terrazzo.

Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub 2, interno 1, in categoria F/3 "in corso di costruzione".

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €. 179.367,00

• **Bene N° 2 -**

Porzioni immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due aree coperte e scoperte destinate a parcheggio anch'esse in corso di costruzione; è precisamente oggetto del seguente **BENE 2** :

1) Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione residenziale distinta con l'interno 2 , da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani:

-Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio;

-Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., con scala di accesso al piano primo;

-Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto doppia, stenditoio e lavatoio oltre ad un balcone ed un terrazzo.

Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 3, interno 2 , in categoria F/3 "in corso di costruzione"

2) Unità Immobiliare in corso di costruzione posta al piano terra, con destinazione d'uso "area coperta e scoperta da adibirsi a parcheggio, ed è pertinenza dell'unità immobiliare abitativa distinta con il foglio 33 particella 2934 sub. 3 - interno 2; e censita in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 6, in categoria F/3 "in corso di costruzione"

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €. 218.671,00

• **Bene N° 3 -**

Porzioni immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due area coperte e scoperte destinate a parcheggio anch'esse in corso di costruzione; è precisamente oggetto del seguente **BENE 3** :

1) Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione residenziale distinta con l'interno 3, da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani:

-Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio;

-Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., con scala di accesso al piano primo;

-Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto doppi stenditoio e lavatoio oltre ad un balcone ed un terrazzo

Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 4, interno 3, in categoria **F/3** "in corso di costruzione"

2)Unità Immobiliare posta al piano terra, con destinazione d'uso area coperta e scoperta da adibirsi a parcheggio, ed è pertinenza dell'unità immobiliare abitativa distinta con il foglio 33 particella 2934 sub. 4 - interno 3; e censita in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 7, in categoria **F/3** "in corso di costruzione".

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 219.249,00

• **Bene N° 4 -**

Porzione immobiliare facente parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due aree coperte e scoperte destinate a parcheggio anch'esse in corso di costruzione; è precisamente oggetto del seguente **BENE 4** :

1) Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione residenziale distinta con l'interno 4, da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani:

-Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio;

-Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., con scala di accesso al piano primo;

-Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto **doppia, stenditoio oltre ad un balcone** ed un terrazzo.

Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 5, interno 4, in categoria **F/3** "in corso di costruzione".

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 178.925,00

In data 17/05/2024 lo scrivente ha inoltrato tramite PEC all'Ufficio Urbanistica del Comune di Pomezia (RM) la richiesta di Accesso agli Atti per ricerche relative alle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva. (vedasi all. 28).

A seguito di tale richiesta è emerso quanto segue:

1.il fabbricato quadrifamiliare (attualmente in corso di ultimazione) è stato inizialmente realizzato in virtù di **PERMESSO DI COSTRUIRE** n. 210, rilasciato dal Comune di Pomezia in data 29/11/2007 a nome della SOC.TA' **** Omissis ****, (P.E. n. 8077/07) (vedasi all. 32), il cui Inizio Lavori (impianto cantiere) è stato protocollato al Comune citato in data 06/12/2007 al n. 0097502 (vedasi all. 34), mentre l'Inizio Lavori relativi alla struttura in c.a. è stato protocollato al Comune citato in data 21/04/2008 al n. 0031810; (vedasi all.37).

Nel Permesso di Costruire n° 210/2007 (vedasi all. 32) viene richiamato l'Atto d'Obbligo stipulato innanzi al Notaio **** Omissis ****, di Roma, rep. n. 6688, raccolta n. 3287 del 11/10/2007 (vedasi all. 30), debitamente

registrato, nonché l'atto di Cessione Gratuita di area ed accettazione da privati a rogito Notaio **** Omissis ****, del 11.10.2007 rep. n. 6689, raccolta n. 3288 (vedasi all. 31), debitamente registrato;

2.in data 17/03/2010 sempre a nome della SOC.TA' **** Omissis ****, è stato rilasciato dal Comune di Pomezia, PERMESSO di COSTRUIRE a seguito di VARIANTE IN CORSO D'OPERA n° 27, (P.E. n. 8077/10) (vedasi all.38);

3.a seguito di richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi e documentazione effettuata dallo scrivente in data 14/05/2024 (vedasi all. 28), nella pec di risposta ricevuta dal Comune di Pomezia con allegati documenti in data 17/05/2024 (vedasi all. 29), veniva evidenziato che nella pratica edilizia non erano presenti: il Collaudo Statico e l'Agibilità ed è mancante il Fine Lavori;

4.in virtù di quanto riportato nella pec di risposta del Comune di Pomezia, lo scrivente in data 20/05/2024 inoltrava pec alla Regione Lazio – Area Genio Civile di Roma con allegata la richiesta di Accesso Agli Atti e documenti (Progetto strutturale, Inizio Lavori e Collaudo del fabbricato) (vedasi all. 40).

Successivamente venivano inviate al suddetto Ente pec di sollecito ed email in data 06.06.24 e 08.07.24, 11.07.24 (vedasi all. 41). - In data 15/07/2024 lo scrivente riceveva pec dall'Area Genio Civile di Roma (vedasi all. 42) con la quale si riportava che a seguito della richiesta pervenuta del 07/06/2024 (escludendo quindi la prima pec del 20/05/2024) occorreva integrare nuovamente la richiesta di accesso agli atti.

Con pec del 16/07/2024 lo scrivente inoltra l'istanza integrativa (vedasi all. 43).

5. alla data del 22/07/2024 lo scrivente riceveva pec da parte dell'Area Genio Civile di Roma con allegata la documentazione richiesta e principalmente il Certificato di Collaudo Statico del fabbricato redatto in data 02/09/2008, presentato presso la Regione Lazio - Area Genio Civile di Roma in data 05/08/2008 protocollo n. 156049 (vedasi all. 45) , redatto a seguito di Denuncia al Genio Civile Posizione n. Z34/6362 protocollo n. 46111 del 10/03/2008 (vedasi all. 46).

Dal RAFFRONTO tra il progetto allegato al P.d.C. in VARIANTE n. 27 del 17/03/2010 (vedasi all. 39) ed il RILIEVI DELLO STATO DEI LUOGHI effettuati dal C.T.U.(vedasi all. ti 49,51,53), è emerso per tutte le quattro unità immobiliari abitative, quanto di seguito si riportato:

1) PER I PIANI S1 - INTERRATI sub. 2 int. 1 - sub. 3 int. 2 - sub. 4 int. 3 - sub. 5 int. 4

- a) sono stati realizzati un "vano ripostiglio" con superficie "non residenziale",
- b) lievi traslazione dei "lucernari" posti sul marciapiede perimetrale del P.T. e di conseguenza delle finestre luce esistenti al suddetto piano realizzate su struttura portante in cemento armato.
- c) lieve disposizione degli ultimi 3 gradini della scala di arrivo al suddetto piano (forse per disposizione derivante dal calcolo strutturale)

Le sopracitate difformità realizzate ai Piani S1 – Interrati, non comportano aumento né di superficie né di volume, ma trattasi di opere interne, possono essere sanate con la normativa urbanistica vigente

Nello "SCHEMA DI CALCOLO SUPERFICI SCALA 1/200 inserito nel grafico progettuale di VARIANTE in corso d'opera allegato al P.d.C. n. 27/2010 del 17/03/2010, NON RISULTA ESSERE RAPPRESENTATO IL PIANO S1 – INTERRATO (vedasi all.39)

2)PER IL PIANO TERRA sub. 2 int. 1 - sub. 3 int. 2 - sub. 4 int. 3 - sub. 5 int. 4 – sub. 6 – sub. 7

- **sub. 2 Int.1** – diversa disposizione degli spazi interni (cucina e w.c.)
diversa disposizione delle finestre a parapetto, della porta finestra e del portone di ingresso
- **sub. 3 Int. 2** – diversa disposizione spazi interni (cucina e w.c.)
diversa disposizione delle finestre a parapetto, della porta finestra e del portone di ingresso

- **sub. 4 Int. 3** – diversa disposizione spazi interni (cucina e w.c.)
diversa disposizione delle finestre a parapetto, della porta finestra e del portone di ingresso

- **sub. 5 Int. 4** – diversa disposizione spazi interni (cucina e w.c.)
diversa disposizione delle finestre a parapetto, della porta finestra e del portone di ingresso

- **sub. 6 e sub. 7** – realizzazione di muro divisorio dell'area coperta da adibirsi a parcheggio.

Le sopracitate difformità sono state realizzate ai Piani Terra delle quattro unità immobiliari abitative. Inoltre sempre al piano terra è stato realizzato un muro divisorio tra i due corpi di fabbrica, che come riportato nella planimetria ubicativa facente parte del progetto di VARIANTE n°27/210 in corso d'opera sopra citato (vedasi all. 39), tali aree sono destinate ad area di parcheggio, come da denuncia al N.C.E.U. del 26/08/20024 (vedasi all. 25), distinte con i subalterni 6 e 7.

Le stesse possono essere sanate con la normativa urbanistica vigente, in quanto trattasi di opere interne (diversa disposizione degli spazi interni) e opere esterne (diversa disposizione delle finestre) quest'ultime realizzate però su tamponatura perimetrale e non su struttura portante, per cui non è stata lesa la statica del fabbricato

Il muro divisorio tra le due aree di parcheggio (sub. 6 e 7), presumibilmente realizzato come tamponatura a seguito di indicazione derivante dal calcolo strutturale.

3)PIANO PRIMO sub. 2 int. 1 - sub. 3 int. 2 - sub. 4 int. 3 - sub. 5 int. 4

- **sub. 2 Int. 1** – nel vano abitabile (letto doppia), come da progetto autorizzato, la portafinestra ed il balconcino non è stato realizzato. La portafinestra è stata invece realizzata sulla parete opposta del vano per accedere al terrazzo.

L'altezza massima da progetto autorizzato è di ml. 2,40 minima e ml. 3,00 massima, allo stato dei luoghi è di ml. 2,45 minima e ml. 3,05 massima, (con la pavimentazione ancora da posare). L'altezza media non eccede oltre il 2%.

- l'altezza utile interna dello stenditoio e del lavatoio, da progetto ml. 2,00 (solaio piano), allo stato dei luoghi si ha la minima di ml. 2,50, massima di ml. 3,05 e la media ml. 2,77.

L'altezza media eccede oltre il 2%, comportando aumento di volume non sanabile con la normativa urbanistica vigente,

Di fatto non è stato realizzato durante il corso dei lavori il relativo solaio piano all'altezza di ml. 2,00.

Sub. 3 Int. 2 – nel vano abitabile (letto doppia), come da progetto autorizzato, la portafinestra ed il balconcino non è stato realizzato. La portafinestra è stata invece realizzata sulla parete opposta del vano per accedere al terrazzo.

L'altezza massima da progetto autorizzato è di ml. 2,40 minima e ml. 3,00 massima, allo stato dei luoghi è di ml. 2,45 minima e ml. 3,05 massima, (con la pavimentazione ancora da posare). L'altezza media non eccede oltre il 2%.

- l'altezza utile interna dello stenditoio e del lavatoio, da progetto ml. 2,00 (solaio piano), allo stato dei luoghi si ha la minima di ml. 2,50, massima di ml. 3,05 e la media ml. 2,77.

L'altezza media eccede oltre il 2%, comportando aumento di volume non sanabile con la normativa urbanistica vigente,

Di fatto non è stato realizzato durante il corso dei lavori il relativo solaio piano all'altezza di ml. 2,00.

Sub. 4 Int. 3 – nel vano abitabile (letto doppia), come da progetto autorizzato, la portafinestra ed il balconcino non è stato realizzato. La portafinestra è stata invece realizzata sulla parete opposta del vano per accedere al

terrazzo.

L'altezza massima da progetto autorizzato è di ml. 2,40 minima e ml. 3,00 massima, allo stato dei luoghi è di ml. 2,45 minima e ml. 3,05 massima, (con la pavimentazione ancora da posare). L'altezza media non eccede oltre il 2%.

- l'altezza utile interna dello stenditoio e del lavatoio, da progetto ml. 2,00 (solaio piano), allo stato dei luoghi si ha la minima di ml. 2,50, massima di ml. 3,05 e la media ml. 2,77.

L'altezza media eccede oltre il 2%, comportando aumento di volume non sanabile con la normativa urbanistica vigente,

Di fatto non è stato realizzato durante il corso dei lavori il relativo solaio piano all'altezza di ml. 2,00.

Sub. 5 Int. 4 – nel vano abitabile (letto doppia), come da progetto autorizzato, la portafinestra ed il balconcino non è stato realizzato. La portafinestra è stata invece realizzata sulla parete opposta del vano per accedere al terrazzo.

L'altezza massima da progetto autorizzato è di ml. 2,40 minima e ml. 3,00 massima, allo stato dei luoghi è di ml. 2,45 minima e ml. 3,05 massima, (con la pavimentazione ancora da posare). L'altezza media non eccede oltre il 2%.

- l'altezza utile interna dello stenditoio e del lavatoio, da progetto ml. 2,00 (solaio piano), allo stato dei luoghi si ha la minima di ml. 2,50, massima di ml. 3,05 e la media ml. 2,77.

L'altezza media eccede oltre il 2%, comportando aumento di volume non sanabile con la normativa urbanistica vigente,

Di fatto non è stato realizzato durante il corso dei lavori il relativo solaio piano all'altezza di ml. 2,00.

PER QUANTO RIGUARDA LE IPOTESI SULLA SANABILITA' SI ESPONE QUANTO SEGUE:

1) Le difformità riscontrate ai piani S1-Interrato, terra e primo, possono essere sanate in quanto trattasi di opere interne (diversa disposizione spazi interni) e opere esterne (diversa disposizione delle finestre) quest'ultime realizzate però su tamponatura perimetrale e non su struttura portante, per cui non è stata lesa la statica del fabbricato. -Il muro divisorio tra le due aree di parcheggio (sub. 6 e 7), presumibilmente realizzato come tamponatura a seguito di indicazione derivante dal calcolo strutturale.

2) Le difformità delle altezze riscontrate ai piani primo relative ai vani accessori "stenditoi e lavatoi" non possono essere sanate in quanto comportano aumento di volume, pertanto occorre ripristinare l'altezza di progetto autorizzato pari a ml. 2,00, fermo restando la destinazione d'uso originaria "non abitabile", presumibilmente con la realizzazione di un idoneo soppalco, in quanto difficoltoso da un punto di vista "strutturale" demolire le quattro porzioni di tetto in cemento armato.

A parere dello scrivente le difformità sopra riportate, possono essere sanate con S.C.I.A. a sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, previo parere favorevole da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pomezia (RM) e del Genio Civile - Regione Lazio. Da tener presente che nella stessa Pratica vanno inserite le opere di ripristino delle altezze al piano primo.

Successivamente alla SCIA A SANATORIA sopra citata dovrà essere presentata al Comune di Pomezia - Settore Tecnico - Sezione Edilizia Privata, richiesta di nuovo di P.d.C. per le opere ancora da eseguire, come riportato a pagina 3 del Permesso di Costruire n. 210 del 29.11.2007 (vedasi all. 38), e comunque procedura da concordare con il Dirigente dell'Area Urbanistica.

Detto ciò, a parere dello scrivente C.T.U. considerando lo stato di abbandono e degrado da tempo, nonché il pessimo stato di manutenzione e conservazione del compendio immobiliare. (come riportato nei paragrafi "STATO CONSERVATIVO e CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" nella presente

relazione di stima). verrà apportato al valore di stima una detrazione per : completamento e finitura di tutte le unità immobiliari in corso di costruzione, compresi tutti gli oneri per le pratiche Edilizie da presentare agli Enti preposti, eventuali Collaudi se richiesti, oneri e costi per le opere di ripristino, pari a circa il 45 % del valore stesso.

Ricapitolando per il BENE n° 1 (Foglio 33 p.lla 2934 sub. 2, interno 1) :

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti in base alla destinazione d'uso dei vani, viene utilizzata per la stima del BENE n° 1, una superficie convenzionale di mq. 105,51

VALORE DI STIMA BENE n° 1 : da cui Mq. 105,51 x 1.700,00 mq = €. 179.367,00

Ricapitolando per il BENE n° 2 (Foglio 33 p.lla 2934 sub. 3, interno 2 e sub. 6) :

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti in base alla destinazione d'uso dei vani, viene utilizzata per la stima del BENE n° 2, una superficie convenzionale di mq. 128,63

VALORE DI STIMA BENE n° 2 : da cui Mq. 128,63 x 1.700,00 mq = €. 218.671,00

Ricapitolando per il BENE n° 3 (Foglio 33 p.lla 2934 sub. 4, interno 3 e sub. 7):

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti in base alla destinazione d'uso dei vani, viene utilizzata per la stima del BENE n° 3 una superficie convenzionale di mq. 128,97.

VALORE DI STIMA BENE n° 3 : da cui Mq. 128,97 x 1.700,00 mq = €. 219.249,00

Ricapitolando per il BENE n° 4 (Foglio 33 p.lla 2934 sub. 5 interno 4) ::

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti in base alla destinazione d'uso dei vani, viene utilizzata per la stima del BENE n° 4, una superficie convenzionale di mq. 105,25

VALORE DI STIMA BENE n° 4 : da cui Mq. 105,25 x 1.700,00 mq = € 178.925,00

Sommando i Valori dei Beni:

Bene 1 (€. 179.367,00) + Bene 2 (€. 218.671,00) + Bene 3 (€. 219.249,00) + Bene 4 (€. 178.925,00) = € 796.212,00

Considerando lo stato di abbandono e degrado da tempo, nonché il pessimo stato di manutenzione e conservazione del compendio immobiliare. (come riportato nei paragrafi "STATO CONSERVATIVO e CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" nella presente relazione di stima). verrà apportato al valore di stima una detrazione per : completamento e finitura di tutte le unità immobiliari in corso di costruzione, compresi tutti gli oneri per le pratiche Edilizie da presentare agli Enti preposti, eventuali Collaudi se richiesti, oneri e costi per le opere di ripristino, pari a circa il 45 % del valore stesso.

Inoltre, dal rilievo strumentale dello stato dei luoghi del 15/07/2024 effettuato dal C.T.U., è emerso che rispetto all'estratto di mappa catastale relativa alla particella 2934 (già 1565 - particella variata dopo presentazione del T.M.), è stato evidenziato uno sconfinamento a danno della particella 1479 di mq. 35,00 circa, nonché uno sconfinamento a favore della particella 393 di mq. 55,00 circa. Il tutto è meglio evidenziato negli elaborati grafici. (vedasi all.ti 47,49,51,53)

DETRAZIONE DEL 45% AL VALORE DI STIMA

pari ad €. 796.212,00x 0,45 = €. 358.295,40

IL VALORE FINALE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DAL BENE 1, BENE 2 , BENE 3, BENE 4 COSTITUENTI UNICO LOTTO AMMONTA AD €. (796.212,00- €. 358.295,4) = 437.916,66 ARROTONDATI AD € 438.000,00 RAPPRESENTA IL VALORE A BASE D'ASTA .

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 438.000,00

Bene N° 1 - Unità in corso di costruzione a destinazione residenziale			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via delle Margherite s.n.c , sub. 2, interno 1, piani T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità in corso di costruzione a destinazione residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 2934, Sub. 2, Interno 1, Categoria F3	Superficie	105,51 mq
Stato conservativo:	Tutto il compendio composto da unità immobiliari in "corso di costruzione", si presenta in stato di abbandono e degrado, quindi in pessimo stato di conservazione e manutenzione; il tutto come meglio descritto nel paragrafo CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI e visibile dalla documentazione fotografica (vedasi all. ti 48, 50, 52, 54)		
Descrizione:	<p>Porzione immobiliare facente parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due aree coperte e scoperte destinate a parcheggio anch'esse in corso di costruzione; è precisamente oggetto del seguente BENE 1:</p> <p>1) Unità immobiliare "in corso di costruzione" distinta con l'interno 1, da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani: Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., con scala di accesso al piano primo; - Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto doppia, stenditoio e lavatoio oltre ad un balcone ed un terrazzo. <p>Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 2; interno 1, in categoria F/3 "in corso di costruzione".</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 – N° 2°Unita' in corso di costruzione (n° 1 destinazione residenziale e n°1 a destinazione area di parcheggio)			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via delle Margherite s.n.c , sub. 3., interno 2, piani T-1-S1		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità' in corso di costruzione a destinazione residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 2934, Sub. 3, Interno2, Categoria F3 Unità' in corso di costruzione a destinazione di area parcheggio - Fg. 33, Part. 2934, Sub. 6, Categoria F3	Superficie	128,63 mq
Descrizione:	<p>Porzioni immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due aree coperte e scoperte destinata a parcheggio anch'esse in corso di costruzione; è precisamente oggetto del seguente BENE 2:</p> <p>1)Unità immobiliare "in corso di costruzione" distinta con l'interno 2, da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani: Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio; Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., con scala di accesso al piano primo; -Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto doppia, stenditoio e lavatoio oltre ad un balcone ed un terrazzo. Il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 3, interno 2 in categoria F/3 "in corso di costruzione".</p> <p>2)Unità Immobiliare "in corso di costruzione" posta al piano terra, con destinazione d'uso "area coperta e scoperta da adibirsi a parcheggio", ed è pertinenza per l'unità immobiliare abitativa distinta con il foglio 33 particella 2934 sub. 3 - interno 2; e distinta in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 6, "in categoria F/3 in corso di costruzione".</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Unità' in corso di costruzione (n° 1destinazione residenziale e n°1 a destinazione area di parcheggio)			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via delle Margherite s.n.c , sub. 4, interno 3, piani T-1-S1		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità' in corso di costruzione a destinazione residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 2934, Sub. 4, Interno 3, Categoria F3 Unità' in corso di costruzione a destinazione di area parcheggio - Fg. 33, Part. 2934, Sub. 7, Categoria F3	Superficie	128,97 mq
Descrizione:	<p>Porzioni immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due aree coperte e scoperte destinata a parcheggio anch'esse in corso di costruzione; è precisamente oggetto del seguente BENE 3:</p> <p>1)Unità immobiliare "in corso di costruzione" distinta con l'interno 3, da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani: -Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio; -Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., con scala di accesso al piano primo; -Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto doppia, stenditoio e lavatoio oltre ad un balcone ed un terrazzo. Il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 4, interno 3, in categoria F/3 "in corso di costruzione".</p> <p>2)Unità Immobiliare Posta al piano terra, con destinazione d'uso "area coperta e scoperta da adibirsi a parcheggio", ed è pertinenza per l'unità immobiliare abitativa distinta con il foglio 33 particella 2934 sub. 4 - interno 3; distinta in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 7, in categoria F/3 i"n corso di costruzione".</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 4 -- Unità' in corso di costruzione a destinazione residenziale			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via delle Margherite s.n.c , sub. 5, interno 4, piani T-1-S1		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unita' in corso di costruzione a destinazione residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 2934, Sub. 5, Interno 4, Categoria F3	Superficie	105,25 mq
Descrizione:	<p>Porzione immobiliare facente parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due aree coperte e scoperte destinata a parcheggio anch'esse in corso di costruzione; è precisamente oggetto del seguente BENE 4:</p> <p>1)Unità immobiliare "in corso di costruzione" distinta con l'interno 4, da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio; - Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., con scala di accesso al piano primo; -Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto doppia, stenditoio e lavatoio oltre ad un balcone ed un terrazzo. <p>Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub 5, in categoria F/3 i"n corso di costruzione".</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

BENE N° 1 (SUB 2) -BENE N° 2 (SUB 3 E SUB 6) -BENE N° 3(SUB 4 E SUB 7) - BENE N° 4 (SUB 5)

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il
03/03/2008
Reg. gen. 13112 - Reg. part. 2616
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 700.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****,
N° repertorio: 82993
N° raccolta: 15422

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 18.09.2019,
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il
19/09/2019
Reg. gen. 45962 - Reg. part. 8120
Quota: 1/1
Importo: € 172.106,80
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 86.053,40

Trascrizioni

- **Atto Unilaterale d'Obbligo edilizio del 11/10/2007**
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il
19/10/2007
Reg. gen. 79040 - Reg. part. 39636
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura



- **Pignoramento Immobiliare del 22/02/2024**

Trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 15/03/2024

Reg. gen. 14010 - Reg. part. 10444

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****,

Formalità a carico della procedura

