

TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia del C.T.U. Geom. Andreoli Maurizio, nella Liquidazione Giudiziale 69/2025



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2	12
Descrizione	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Precisazioni	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15

Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Lotto 3	19
Descrizione	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	21
Precisazioni	21
Stato conservativo.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Lotto 3	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Lotto 3	29
Schema riassuntivo Procedura 69/2025	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Lotto 3	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
Bene N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3, piano S/1 T 1° 2° 3° 4°	32
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3	33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3	35

In data 05/11/2025, il sottoscritto Geom. Andreoli Maurizio, con studio in Via Basilio Magni, 21 - 00049 - Velletri (RM), email mau.andreoli@tiscali.it, PEC maurizio.andreoli@geopec.it, Tel. 06 96 38 756, Fax 06 96 38 756, veniva nominato C.T.U. e in data 05/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3, piano S/1 T 1° 2° 3° 4°
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3, piano S/1 T 1° 2° 3° 4°

DESCRIZIONE

Trattasi di complesso aziendale composto da sala ristorante con cucina, disimpegno ripostiglio n° 3 w.c. posto al piano terra riportato in catasto fabbricati del Comune di Lanuvio al foglio 9 particella 1171 sub 2 categoria D/8 R.C. €. 5.100,00 della superficie di mq. 255,00; fanno parte del complesso le abitazioni riportate al foglio 9 particella 1171 sub 501 con ingresso al piano terra, piano primo abitazione composta da camera da letto, bagno, balcone; piano secondo composto da abitazione con 4 camere bagno interno alla camera disimpegno e terrazzo a livello; Piano terzo Abitazione composta da letto con bagno interno, e due terrazzi a livello; Piano quarto formato da terrazzi di copertura ed un ripostiglio, per la superficie di mq. 214,50 ed una superficie non residenziale di mq. 195,00 tra balconi e terrazzi, mq. 25,00 vano scala, mq. 17,00riportoglio e cantina. Il tutto riportato in catasto al foglio 9 particella 1171 sub 501. Abitazione posta al piano primo composta da 4 camere da letto con bagno interno, ripostiglio, balcone, terrazzo e piano secondo composto da due terrazzi, riportati in catasto al foglio 9 particella 1171 sub 503, della superficie utile abitabile di mq. 104,50, superficie non residenziale mq. 245,00 tra balconi e terrazzi e mq. 32, vano scala in ditta a Soc. CHI.MU con sede in Roma.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalle visure ipo-catastali effettuate vi è continuità delle trascrizioni al ventennio si precisa che la costruzione in oggetto, in parte è stata edificata tra il 1936- 1937 su progetto dell'Architetto Marteganicome casa di abitazione del dante causa Dott. Cappa Arnaldo con annessi locali per trasformazione di prodotti di Azienda agricola, successivamente con atto notaio Piromallo del 02/07/1980 repertorio 6796 e repertorio 14386 del 06/11/1981 il tutto veniva trasferito dal sig. Cappa Armando al sig. Chiappa Giovanni (CHI.MU.)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

gli immobili confinano con distacco Via tempio di Giunone, particelle 400,382,1374,130,403, e terreni di proprietà CHI.MU. particelle 616, 1211,1222 salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante	255,00 mq	255,00 mq	1	255,00 mq	3,40 m	T
Abitazione	195,00 mq	214,50 mq	1	214,50 mq	3,40 m	S1-T-1-2-3-4-
Abitazione	95,00 mq	104,50 mq	1	104,50 mq	3,00 m	1-2
Balcone scoperto	245,00 mq	245,00 mq	0,15	36,75 mq	0,00 m	1-2
vano scala	32,00 mq	32,00 mq	0,10	3,20 mq	3,00 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				613,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				613,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 27/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1171 Qualità E.U. Superficie (ha are ca) 00.36,41
Dal 27/05/2009 al 26/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1171, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 5.100,00 Piano T
Dal 25/07/2009 al 04/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1171, Sub. 501 Categoria D8 Rendita € 7.960,00 Piano S1 T 1° 2° 3° 4°

Dal 25/07/2009 al 04/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1171, Sub. 503 Categoria D8 Rendita € 3.540,00 Piano 1° 2°
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1171	2		D8				5100 €	T	
	9	1171	501		D8				7960 €	S1 T 1° 2° 3° 4°	
	9	1171	503		D8				3540 €	1° 2°	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	1171				E.U.		00.36,41			

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Dagli accessi effettuati presso gli immobili è stato accertato che l'area circostante è stata transennata a seguito di sequestro penale da parte dei Carabinieri di Lanuvio che hanno inoltrato relazione al al ministero dei beni archeologici.

Risulta inoltre un manufatto adibito a chiesetta mai autorizzato Urbanisticamente e totalmente sequestrata.

Risulta inoltre un manufatto adibito a chiesetta mai autorizzato Urbanisticamente e totalmente sequestrata

Si precisa che il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti e relativa richiesta di definizione sanatoria, prot. n. 13960_Int_1273_Sot_2 del 18/05/2026 che si allega a tale relazione.

Da tale definizione emerge che per poter sanare i lotti edificati vi è una spesa complessiva di €. 25.000 per definizione sanatoria (oneri), €. 15.000,00 per spese tecniche e relativa documentazione da produrre, per un totale di €. 40.000,00. Il sottoscritto ha tenuto conto di queste criticità nella stima.

STATO CONSERVATIVO

Da quanto emerge dagli accessi effettuati e dalla documentazione fotografica gli immobili sono in fase di ristrutturazione ma senza autorizzazioni necessarie, attualmente i lavori son fermi, pertanto gli ambienti inutilizzabili.

PARTI COMUNI

le parti comuni consistono nella particella riportata al foglio 9 n° 1171 sub 1 Bene Comune non Censibile ai sub 3 sub 3 sub 501 sub 503 e sub 509.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con Atto notaio Jannitti Piromallo del 02/07/1980 veniva costituita servitù di passaggio a favore CHI.MU e a carico Cappa Armando sui terreni riportati in catasto al foglio 9 particelle 758 e 403 proprietà CHI.MU. a favore delle ,particelle 741 e 138 del foglio 9 per una larghezza di ml. 3,50.

Atto notaio Carusi del 09/01/1981 costituzione servitù a favore e contro Carlesi Ennio Eugenio e Cappa Arnaldo su particelle riportate al foglio 9 n.ri 139,764,765, e particella 138.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile principale risulta così realizzato, fondazioni in muratura a sacco di tufo e malta normale delle dimensioni di circa cm. 80 alte cm. 60. Le murature in elevazione sono in blocchi di tufo di cm. 60 per il primo ordine e di spessore cm. 45 per gli ordini superiori. I solai sono costituiti a volta con mattoni pieni ovvero con travetti prefabbricati tipo ASUECA di h= cm. 50 con interposte pignatte di cotto. Su tutte le murature a quota solaio è stato formato cordolo di calcestruzzo armato.

Attualmente gli immobili sono in completo stato di abbandono, infatti sono state accertate infiltrazioni dai terrazzi di copertura, erano in atto lavori di ristrutturazione dove si evincono realizzazione di alcuni impianti e demolizioni interne.

Per la loro definizione occorrerà proseguire l'iter burocratico per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta occupato dal sig. Chiappa Giovanni Legale rappresentante della Soc. CHI.MU.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1981 al 12/11/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Jannitti Piromallo Rodolfo	06/11/1981	14386	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/11/1981	30655	24903
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 14/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 17/02/2012
Reg. gen. 7866 - Reg. part. 1048
Quota: 1/1
Importo: € 464.811,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 464.811,00
Rogante: Notaio Michele Di Giacomo
Data: 21/02/1992
N° repertorio: 105522
N° raccolta: 1992

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma 2 il 10/06/2015
Reg. gen. 23008 - Reg. part. 3639
Quota: 1/1
Importo: € 967.454,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 483.727,38
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 09/06/2015
N° repertorio: 4152
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 03/08/2018
Reg. gen. 39253 - Reg. part. 6858
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Data: 10/07/2015
N° repertorio: 22374
N° raccolta: 2015
- **Ipoteca Cinc. Amm.va Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma 2 il 14/01/2025
Reg. gen. 1839 - Reg. part. 293
Quota: 1/1
Importo: € 416.119,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 208.059,89
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 13/01/2025
N° repertorio: 25473
N° raccolta: 9725

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 13/12/1997
Reg. gen. 39619 - Reg. part. 25339
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Sentenza liquidazione giudiziale**
Trascritto a Roma 2 il 25/07/2025

Reg. gen. 44078 - Reg. part. 31758

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili ricadono in base al P.R.G. del Comune di Lanuvio in zona residenziale Zona C/2. L'intera area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico, Vincolo Archeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da visure effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Lanuvio sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

Pratica Edilizia n° 115/1980 relativa a ricostruzione post-bellica presentata dal dante causa Dott. Cappa mma con esito negativo.

Pratica edilizia n° 53/1983 richiesta concessione di esecuzioni lavori edili per costruzione tettoia e portico trasformazione di edificio da uso abitazione a uso Albergo ristorante Concessione n° 1/84 pratica edilizia 41/83 rilasciata alla soc.CHI.MU come da precedente concessione edilizia n° 65/83. In data 31/08/1984 è stata rilasciato Collaudo Statico a firma Ing. Marcello Pecorare delle opere eseguite. In data 12/01/1990 è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità per la trasformazione a Ristorante limitatamente alla parte adibita a Ristorante. Risulta presentata Domanda di Condonò Edilizio legge 47/85 pratica edilizia 1273 con modelli D attualmente in corso di definizione per la quale è stata richiesta istruttoria della pratica per accertare cosa serve per la definizione e scorporare la parte venduta in Esec. Imm.re.

Risultano inoltre pratiche di abusivismo edilizio con i prot. 44/2003 prot 2/2006 per due strutture realizzate abusivamente (Tettoie) pratica protocollo 18/2008 realizzazione muro di recinzione, pratica 25/2013 realizzazione porticato e tettoia, pratica 2/2014 ampliamento e difformità scantinato.il tutto come da pratiche allegate. Si precisa inoltre che era stata rilasciata Determina n° 216/del 31/07/2001 per proseguire la Sanatoria ma successivamente annullata poichè nell'elaborato insistevano immobili non rientranti nella sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3

DESCRIZIONE

Villetta insistente sulla particella 1171 del foglio 9 antistante al fabbricato principale, tale manufatto è stato realizzato in assenza delle prescritte autorizzazioni comunali, pertanto risulta presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 pratica edilizia 1273 in corso di definizione. Sulla domanda di Condono l'immobile risulta a destinazione deposito Bibite e non Abitativo. l'immobile è suddiviso in ingresso, soggiorno, due camere da letto, due bagni, cucina per una superficie utile abitabile di mq. 99,00, riportato in catasto al foglio 9 particella 1171 sub 3 categoria A/7 classe 2^ vani 5,00 superficie catastale mq. 102 superficie totale escluse aree scoperte mq. 102 R.C. €. 787,60 in ditta a Soc. CHI.MU. con sede in Roma (RM) C.F. 03827850581

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalle visure ipo-catastali effettuate vi è continuità delle trascrizioni al ventennio si precisa che la costruzione in oggetto, è stata edificata nel 1981 su terreno riportato al foglio 9 particella 1171 in assenza delle prescritte Autorizzazioni pertanto oggetto di sanatoria Edilizia ai sensi della legge 47/85 in corso di definizione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con distacco fabbricati proprietà CHI.MU. proprietà, **** Omissis **** particella 137, 138, salvi altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	3,16 m	T
Totale superficie convenzionale:				99,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 27/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1171 Qualità E.U. Superficie (ha are ca) 00.36,41
Dal 27/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1171, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,0 Superficie catastale 102 mq Rendita € 787,60 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1171	3		A7	2	5,0	102 mq	787,6 €	T	

PRECISAZIONI

Dagli accessi effettuati presso gli immobili è stato accertato che l'area circostante è stata transennata a seguito di sequestro penale da parte dei Carabinieri di Lanuvio che hanno inoltrato relazione al al ministero dei beni archeologici.

Risulta inoltre un manufatto adibito a chiesetta mai autorizzato Urbanisticamente e totalmente sequestrata.

Si precisa che il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti e relativa richiesta di definizione sanatoria, prot. n. 13960_Int_1273_Sot_2 del 18/05/2026 che si allega a tale relazione.

Da tale definizione emerge che per poter sanare i lotti edificati vi è una spesa complessiva di €. 25.000 per definizione sanatoria (oneri), €. 15.000,00 per spese tecniche e relativa documentazione da produrre, per un totale di €. 40.000,00. Il sottoscritto ha tenuto conto di queste criticità nella stima.

STATO CONSERVATIVO

l'immobile visionato e fotografato all'accesso del 16/03/2026 è stato trovato in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

le parti comuni consistono nella particella riportata al foglio 9 n° 1171 sub 1 Bene Comune non Censibile ai sub 3 sub 3 sub 501 sub 503 e sub 509.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con Atto notaio Jannitti Piromallo del 02/07/1980 veniva costituita servitù di passaggio a favore CHI.MU e a carico Cappa Armando sui terreni riportati in catasto al foglio 9 particelle 758 e 403 proprietà CHI.MU. a favore delle ,particelle 741 e 138 del foglio 9 per una larghezza di ml. 3,50.

Atto notaio Carusi del 09/01/1981 costituzione servitù a favore e contro Carlesi Ennio Eugenio e Cappa Arnaldo su particelle riportate al foglio 9 n.ri 139,764,765, e particella 138.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni dell'immobile sono state realizzate del tipo continue con scaglioni di tufo e malta con cordolo in sommità, mentre la struttura portante è stata realizzata in blocchetti di tufo con cordoli di coronazione all'innesto dei solai. I solai sono in latero-cemento la copertura risulta a tetto con manto di copertura a tegole marsigliesi, le facciate esterne risultano tinteggiate. Le rifiniture interne sono del tipo popolare, con pavimenti in gress ceramico, infissi in legno Pino russo, pareti tinteggiate, non è stato possibile controllare gli impianti elettrico, termo idraulico.

Si precisa che detto manufatto è stato realizzato in assenza delle prescritte autorizzazioni ma è stata presentata domanda di Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85 dove risulta a destinazione Deposito Bibite e non abitativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. Chiappa Giovanni quale Amministratore Unico della Soc. CHI.MU.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Jannitti Piromallo	06/11/1981	14386	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/11/1981	30655	24903
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 17/02/2012
Reg. gen. 7866 - Reg. part. 1048

Quota: 1/1

Importo: € 464.811,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 464.811,00

Rogante: Notaio Michele Di Giacomo

Data: 21/02/1992

N° repertorio: 105522

N° raccolta: 1992

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma 2 il 10/06/2015

Reg. gen. 23008 - Reg. part. 3639

Quota: 1/1

Importo: € 967.454,76

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 483.727,38

Rogante: EQUITANIA SUD S.P.A.

Data: 09/06/2015

N° repertorio: 4152

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 03/08/2018

Reg. gen. 39253 - Reg. part. 6858

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Percentuale interessi: 8,00 %

Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Data: 10/07/2015

N° repertorio: 22374

N° raccolta: 2015

- **Ipoteca Cinc. Amm.va Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma 2 il 14/01/2025

Reg. gen. 1839 - Reg. part. 293

Quota: 1/1

Importo: € 416.119,78

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 208.059,89

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 13/01/2025

N° repertorio: 25473

N° raccolta: 9725

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 13/12/1997

Reg. gen. 39619 - Reg. part. 25339

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Sentenza liquidazione giudiziale**

Trascritto a Roma 2 il 25/07/2025

Reg. gen. 44078 - Reg. part. 31758

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili ricadono in base al P.R.G. del Comune di Lanuvio in zona residenziale Zona C/2. L'intera area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico, Vincolo Archeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da visure effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Lanuvio sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

Pratica Edilizia n° 115/1980 relativa a ricostruzione post-bellica presentata dal dante causa Dott. Cappa mma con esito negativo.

Pratica edilizia n° 53/1983 richiesta concessione di esecuzioni lavori edili per costruzione tettoia e portico trasformazione di edificio da uso abitazione a uso Albergo ristorante Concessione n° 1/84 pratica edilizia 41/83 rilasciata alla soc.CHI.MU come da precedente concessione edilizia n° 65/83. In data 31/08/1984 è stata rilasciato Collaudo Statico a firma Ing. Marcello Pecorare delle opere eseguite. In data 12/01/1990 è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità per la trasformazione a Ristorante limitatamente alla parte adibita a Ristorante. Risulta presentata Domanda di Condonò Edilizio legge 47/85 pratica edilizia 1273 con modelli D attualmente in corso di definizione per la quale è stata richiesta istruttoria della pratica per accertare cosa serve per la definizione e scorporare la parte venduta in Esec. Imm.re.

Risultano inoltre pratiche di abusivismo edilizio con i prot. 44/2003 prot 2/2006 per due strutture realizzate abusivamente (Tettoie) pratica protocollo 18/2008 realizzazione muro di recinzione, pratica 25/2013 realizzazione porticato e tettoia, pratica 2/2014 ampliamento e difformità scantinato.il tutto come da pratiche allegate. Si precisa inoltre che era stata rilasciata Determina n° 216/del 31/07/2001 per proseguire la Sanatoria ma successivamente annullata poichè nell'elaborato insistevano immobili non rientranti nella sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3

DESCRIZIONE

Trattasi di terreni a confine con la proprietà principale sfruttati urbanisticamente per opere eseguite. si precisa che l'area risulta sequestrata per insistenza di opere architettoniche.

I terreni sono individuati in catasto terreni al foglio 9 particella 616 vigneto di 2^a classe di mq. 1357 R.D. €. 19,97 e R.A. €. 10,86 e foglio 9 particella 1211 vigneto classe 3^a di mq. 846 R.D. €. 8,08 e R.A. €. 5,02 e foglio 9 particella 1212 vigneto classe 3^a di mq. 114 R.D. €. 1,09 e R.A. €. 0,68 su tali particelle insiste un manufatto a destinazione chiesetta, realizzata in assenza delle prescritte autorizzazioni e attualmente posta sotto sequestro dai Carabinieri di lanuvio.

Il tutto in ditta a CHI.MU S R L sede in ROMA (RM) C.F. 03827850581

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalle visure ipo-catastali effettuate vi è continuità delle trascrizioni al ventennio

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto di terreno costituito dalle particelle 616, 1121, 1122, confina con particella 1771, particelle 773, 774, 130, salvi altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1357,00 mq	1357,00 mq	1	1357,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	846,00 mq	846,00 mq	1	846,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	114,00 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2317,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2317,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1981 al 12/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1212 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.01,14 Reddito dominicale € 1,09 Reddito agrario € 0,68
Dal 06/11/1981 al 12/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1211 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.08,46 Reddito dominicale € 8,08 Reddito agrario € 5,02
Dal 06/11/1981 al 12/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 616 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.13,57 Reddito dominicale € 10,97 Reddito agrario € 10,86

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	616				Vigneto	2	00.13,57	19,97 €	10,86 €	
9	1211				Vigneto	3	00.08,46	8,08 €	5,02 €	
9	1212				Vigneto	3	00.01,14	1,09 €	0,68 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Dagli accessi effettuati presso gli immobili è stato accertato che l'area circostante è stata transennata a seguito di sequestro penale da parte dei Carabinieri di Lanuvio che hanno inoltrato relazione al al ministero dei beni archeologici.

Risulta inoltre un manufatto adibito a chiesetta mai autorizzato Urbanisticamente e totalmente sequestrata.

Si precisa che il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti e relativa richiesta di definizione sanatoria, prot. n. 13960_Int_1273_Sot_2 del 18/05/2026 che si allega a tale relazione.

Da tale definizione emerge che per poter sanare i lotti edificati vi è una spesa complessiva di €. 25.000 per definizione sanatoria (oneri), €. 15.000,00 per spese tecniche e relativa documentazione da produrre, per un totale di €. 40.000,00. Il sottoscritto ha tenuto conto di queste criticità nella stima.

STATO CONSERVATIVO

l'immobile visionato e fotografato all'accesso del 16/03/2026 è stato trovato in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con Atto notaio Jannitti Piromallo del 02/07/1980 veniva costituita servitù di passaggio a favore CHI.MU e a carico Cappa Armando sui terreni riportati in catasto al foglio 9 particelle 758 e 403 proprietà CHI.MU. a favore delle particelle 741 e 138 del foglio 9 per una larghezza di ml. 3,50.

Atto notaio Carusi del 09/01/1981 costituzione servitù a favore e contro Carlesi Ennio Eugenio e Cappa

Arnaldo su particelle riportate al foglio 9 n.ri 139,764,765, e particella 138.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla CHI.MU.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1981 al 12/11/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Jannitti Piromallo	06/11/1981	14386	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Albano Laziale	25/11/1981	2381	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 12/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 17/02/2012
Reg. gen. 7866 - Reg. part. 1048
Quota: 1/1

Importo: € 464.811,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 464.811,00
Rogante: Notaio Michele Di Giacomo
Data: 21/02/1992
N° repertorio: 105522
N° raccolta: 1992

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma 2 il 10/06/2015
Reg. gen. 23008 - Reg. part. 3639
Quota: 1/1
Importo: € 967.454,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 483.727,38
Rogante: EQUITANIA SUD S.P.A.
Data: 09/06/2015
N° repertorio: 4152
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 03/08/2018
Reg. gen. 39253 - Reg. part. 6858
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Data: 10/07/2015
N° repertorio: 22374
N° raccolta: 2015
- **Ipoteca Cinc. Amm.va Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma 2 il 14/01/2025
Reg. gen. 1839 - Reg. part. 293
Quota: 1/1
Importo: € 416.119,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 208.059,89
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 13/01/2025
N° repertorio: 25473
N° raccolta: 9725

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 13/12/1997

Reg. gen. 39619 - Reg. part. 25339

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Sentenza liquidazione giudiziale**

Trascritto a Roma 2 il 25/07/2025

Reg. gen. 44078 - Reg. part. 31758

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni ricadono in Zona C/2 residenziale

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Si precisa che sulle particelle 1021,1022 insiste manufatto a destinazione chiesetta, realizzata in assenza delle prescritte autorizzazioni, dall'accesso è risultata posta sotto sequestro penale dai Carabinieri di Lanuvio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3, piano S/1 T 1° 2° 3° 4°

Trattasi di complesso aziendale composto da sala ristorante con cucina, disimpegno ripostiglio n° 3 w.c. posto al piano terra riportato in catasto fabbricati del Comune di Lanuvio al foglio 9 particella 1171 sub 2 categoria D/8 R.C. €. 5.100,00 della superficie di mq. 255,00; fanno parte del complesso le abitazioni riportate al foglio 9 particella 1171 sub 501 con ingresso al piano terra, piano primo abitazione composta da camera da letto, bagno, balcone; piano secondo composto da abitazione con 4 camere bagno interno alla camera disimpegno e terrazzo a livello; Piano terzo Abitazione composta da letto con bagno interno, e due terrazzi a livello; Piano quarto formato da terrazzi di copertura ed un ripostiglio, per la superficie di mq. 214,50 ed una superficie non residenziale di mq. 195,00 tra balconi e terrazzi, mq. 25,00 vano scala, mq. 17,00riportoglio e cantina. Il tutto riportato in catasto al foglio 9 particella 1171 sub 501. Abitazione posta al piano primo composta da 4 camere da letto con bagno interno, ripostiglio, balcone, terrazzo e piano secondo composto da due terrazzi, riportati in catasto al foglio 9 particella 1171 sub 503, della superficie utile abitabile di mq. 104,50, superficie non residenziale mq. 245,00 tra balconi e terrazzi e mq. 32, vano scala in ditta a Soc. CHI.MU con sede in Roma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1171, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 9, Part. 1171, Sub. 501, Categoria D8 - Fg. 9, Part. 1171, Sub. 503, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1171, Qualità E.U. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 521.857,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso aziendale Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3, piano S/1 T 1° 2° 3° 4°	613,95 mq	850,00 €/mq	€ 521.857,50	100,00%	€ 521.857,50
Valore di stima:					€ 521.857,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3

Villetta insistente sulla particella 1171 del foglio 9 antistante al fabbricato principale, tale manufatto è stato realizzato in assenza delle prescritte autorizzazioni comunali, pertanto risulta presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 pratica edilizia 1273 in corso di definizione. Sulla domanda di Condono l'immobile risulta a destinazione deposito Bibite e non Abitativo. l'immobile è suddiviso in ingresso, soggiorno, due camere da letto, due bagni, cucina per una superficie utile

abitable di mq. 99,00, riportato in catasto al foglio 9 particella 1171 sub 3 categoria A/7 classe 2^ vani 5,00 superficie catastale mq. 102 superficie totale escluse aree scoperte mq. 102 R.C. €. 787,60 in ditta a Soc. CHLMU. con sede in Roma (RM) C.F. 03827850581

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1171, Sub. 3, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono in base al P.R.G. del Comune di Lanuvio in zona residenziale Zona C/2. L'intera area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico, Vincolo Archeologico.

- **Valore di stima del bene: € 113.850,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3	99,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 113.850,00	100,00%	€ 113.850,00
				Valore di stima:	€ 113.850,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3**

Trattasi di terreni a confine con la proprietà principale sfruttati urbanisticamente per opere eseguite. si precisa che l'area risulta sequestrata per insistenza di opere architettoniche. I terreni sono individuati in catasto terreni al foglio 9 particella 616 vigneto di 2^ classe di mq. 1357 R.D. €. 19,97 e R.A. €. 10,86 e foglio 9 particella 1211 vigneto classe 3^ di mq. 846 R.D. €. 8,08 e R.A. €. 5,02 e foglio 9 particella 1212 vigneto classe 3^ di mq. 114 R.D. €. 1,09 e R.A. €. 0,68 su tali particelle insiste un manufatto a destinazione chiesetta, realizzata in assenza delle prescritte autorizzazioni e attualmente posta sotto sequestro dai Carabinieri di lanuvio. Il tutto in ditta a CHLMU S R L sede in ROMA (RM) C.F. 03827850581

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 616, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 1211, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 1212, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 23.170,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3	2317,00 mq	10,00 €/mq	€ 23.170,00	100,00%	€ 23.170,00
				Valore di stima:	€ 23.170,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 19/05/2026

Il C.T.U.
Geom. Andreoli Maurizio

- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Domanda Sanatoria legge 47/85
- ✓ Altri allegati - Progetto allegato Sanatoria
- ✓ Altri allegati - Documentazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Ricevute spese sostenute

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3, piano S/1 T 1° 2° 3° 4°

Trattasi di complesso aziendale composto da sala ristorante con cucina, disimpegno ripostiglio n° 3 w.c. posto al piano terra riportato in catasto fabbricati del Comune di Lanuvio al foglio 9 particella 1171 sub 2 categoria D/8 R.C. €. 5.100,00 della superficie di mq. 255,00; fanno parte del complesso le abitazioni riportate al foglio 9 particella 1171 sub 501 con ingresso al piano terra, piano primo abitazione composta da camera da letto, bagno, balcone; piano secondo composto da abitazione con 4 camere bagno interno alla camera disimpegno e terrazzo a livello; Piano terzo Abitazione composta da letto con bagno interno, e due terrazzi a livello; Piano quarto formato da terrazzi di copertura ed un ripostiglio, per la superficie di mq. 214,50 ed una superficie non residenziale di mq. 195,00 tra balconi e terrazzi, mq. 25,00 vano scala, mq. 17,00riportoglio e cantina. Il tutto riportato in catasto al foglio 9 particella 1171 sub 501. Abitazione posta al piano primo composta da 4 camere da letto con bagno interno, ripostiglio, balcone, terrazzo e piano secondo composto da due terrazzi, riportati in catasto al foglio 9 particella 1171 sub 503, della superficie utile abitabile di mq. 104,50, superficie non residenziale mq. 245,00 tra balconi e terrazzi e mq. 32, vano scala in ditta a Soc. CHIMU con sede in Roma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1171, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 9, Part. 1171, Sub. 501, Categoria D8 - Fg. 9, Part. 1171, Sub. 503, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1171, Qualità E.U. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono in base al P.R.G. del Comune di Lanuvio in zona residenziale Zona C/2. L'intera area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico, Vincolo Archeologico.

- **STIMA BASE D'ASTA € 521.857,50**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso aziendale Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3, piano S/1 T 1° 2° 3° 4°	613,95 mq	850,00 €/mq	€ 521.857,50	100,00%	€ 521.857,50
Valore di stima:					€ 521.857,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3

Villetta insistente sulla particella 1171 del foglio 9 antistante al fabbricato principale, tale manufatto è stato realizzato in assenza delle prescritte autorizzazioni comunali, pertanto risulta presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 pratica edilizia 1273 in corso di definizione. Sulla domanda di Condonò l'immobile risulta a destinazione deposito Bibite e non Abitativo. l'immobile è suddiviso in ingresso, soggiorno, due camere da letto, due bagni, cucina per una superficie utile abitabile di mq. 99,00, riportato in catasto al foglio 9 particella 1171 sub 3 categoria A/7 classe 2^ vani 5,00 superficie catastale mq. 102 superficie totale escluse aree scoperte mq. 102 R.C. €. 787,60 in ditta a Soc. CHIMU. con sede in Roma (RM) C.F. 03827850581

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1171, Sub. 3, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono in base al P.R.G. del Comune di Lanuvio in zona residenziale Zona C/2. L'intera area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico, Vincolo Archeologico.

- **Valore di Stima a Base D'asta € 113.850,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3	99,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 113.850,00	100,00%	€ 113.850,00
				Valore di stima:	€ 113.850,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3**
Trattasi di terreni a confine con la proprietà principale sfruttati urbanisticamente per opere eseguite. si precisa che l'area risulta sequestrata per insistenza di opere architettoniche. I terreni sono individuati in catasto terreni al foglio 9 particella 616 vigneto di 2^a classe di mq. 1357 R.D. €. 19,97 e R.A. €. 10,86 e foglio 9 particella 1211 vigneto classe 3^a di mq. 846 R.D. €. 8,08 e R.A. €. 5,02 e foglio 9 particella 1212 vigneto classe 3^a di mq. 114 R.D. €. 1,09 e R.A. €. 0,68 su tali particelle insiste un manufatto a destinazione chiesetta, realizzata in assenza delle prescritte autorizzazioni e attualmente posta sotto sequestro dai Carabinieri di lanuvio. Il tutto in ditta a CHIMU S R L sede in ROMA (RM) C.F. 03827850581
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 616, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 1211, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 1212, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni ricadono in Zona C/2 residenziale

- **Valore Stima a Base D'asta € 23.170,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3	2317,00 mq	10,00 €/mq	€ 23.170,00	100,00%	€ 23.170,00
				Valore di stima:	€ 23.170,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 69/2025

LOTTO 1

Bene N° 1 - Complesso aziendale			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3, piano S/1 T 1° 2° 3° 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso aziendale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1171, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 9, Part. 1171, Sub. 501, Categoria D8 - Fg. 9, Part. 1171, Sub. 503, Categoria D8 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1171, Qualità E.U.	Superficie	613,95 mq
Stato conservativo:	Da quanto emerge dagli accessi effettuati e dalla documentazione fotografica gli immobili sono in fase di ristrutturazione ma senza autorizzazioni necessarie, attualmente i lavori son fermi, pertanto gli ambienti inutilizzabili.		
Descrizione:	Trattasi di complesso aziendale composto da sala ristorante con cucina, disimpegno ripostiglio n° 3 w.c. posto al piano terra riportato in catasto fabbricati del Comune di Lanuvio al foglio 9 particella 1171 sub 2 categoria D/8 R.C. €. 5.100,00 della superficie di mq. 255,00; fanno parte del complesso le abitazioni riportate al foglio 9 particella 1171 sub 501 con ingresso al piano terra, piano primo abitazione composta da camera da letto, bagno, balcone; piano secondo composto da abitazione con 4 camere bagno interno alla camera disimpegno e terrazzo a livello; Piano terzo Abitazione composta da letto con bagno interno, e due terrazzi a livello; Piano quarto formato da terrazzi di copertura ed un ripostiglio, per la superficie di mq. 214,50 ed una superficie non residenziale di mq. 195,00 tra balconi e terrazzi, mq. 25,00 vano scala, mq. 17,00riportoglio e cantina. Il tutto riportato in catasto al foglio 9 particella 1171 sub 501. Abitazione posta al piano primo composta da 4 camere da letto con bagno interno, ripostiglio, balcone, terrazzo e piano secondo composto da due terrazzi, riportati in catasto al foglio 9 particella 1171 sub 503, della superficie utile abitabile di mq. 104,50, superficie non residenziale mq. 245,00 tra balconi e terrazzi e mq. 32, vano scala in ditta a Soc. CHI.MU con sede in Roma.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile attualmente risulta occupato dal sig. Chiappa Giovanni Legale rappresentante della Soc. CHI.MU.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1171, Sub. 3, Categoria A7	Superficie	99,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile visionato e fotografato all'accesso del 16/03/2026 è stato trovato in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.		

Descrizione:	Villetta insistente sulla particella 1171 del foglio 9 antistante al fabbricato principale, tale manufatto è stato realizzato in assenza delle prescritte autorizzazioni comunali, pertanto risulta presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 pratica edilizia 1273 in corso di definizione. Sulla domanda di Condonio l'immobile risulta a destinazione deposito Bibite e non Abitativo. l'immobile è suddiviso in ingresso, soggiorno, due camere da letto, due bagni, cucina per una superficie utile abitabile di mq. 99,00, riportato in catasto al foglio 9 particella 1171 sub 3 categoria A/7 classe 2^ vani 5,00 superficie catastale mq. 102 superficie totale escluse aree scoperte mq. 102 R.C. €. 787,60 in ditta a Soc. CHI.MU. con sede in Roma (RM) C.F. 03827850581
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal sig. Chiappa Giovanni quale Amministratore Unico della Soc. CHI.MU.

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - VIA Tempio di Giunone 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 616, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 1211, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 1212, Qualità Vigneto	Superficie	2317,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile visionato e fotografato all'accesso del 16/03/2026 è stato trovato in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di terreni a confine con la proprietà principale sfruttati urbanisticamente per opere eseguite. si precisa che l'area risulta sequestrata per insistenza di opere architettoniche. I terreni sono individuati in catasto terreni al foglio 9 particella 616 vigneto di 2^ classe di mq. 1357 R.D. €. 19,97 e R.A. €. 10,86 e foglio 9 particella 1211 vigneto classe 3^ di mq. 846 R.D. €. 8,08 e R.A. €. 5,02 e foglio 9 particella 1212 vigneto classe 3^ di mq. 114 R.D. €. 1,09 e R.A. €. 0,68 su tali particelle insiste un manufatto a destinazione chiesetta, realizzata in assenza delle prescritte autorizzazioni e attualmente posta sotto sequestro dai Carabinieri di lanuvio. Il tutto in ditta a CHI.MU S R L sede in ROMA (RM) C.F. 03827850581		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla CHI.MU.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA TEMPIO DI GIUNONE 3, PIANO S/1 T 1° 2° 3° 4°

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Roma 2 il 17/02/2012

Reg. gen. 7866 - Reg. part. 1048

Quota: 1/1

Importo: € 464.811,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 464.811,00

Rogante: Notaio Michele Di Giacomo

Data: 21/02/1992

N° repertorio: 105522

N° raccolta: 1992

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma 2 il 10/06/2015

Reg. gen. 23008 - Reg. part. 3639

Quota: 1/1

Importo: € 967.454,76

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 483.727,38

Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.

Data: 09/06/2015

N° repertorio: 4152

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 03/08/2018

Reg. gen. 39253 - Reg. part. 6858

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Percentuale interessi: 8,00 %

Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Data: 10/07/2015

N° repertorio: 22374

N° raccolta: 2015

- **Ipoteca Cinc. Amm.va Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma 2 il 14/01/2025

Reg. gen. 1839 - Reg. part. 293

Quota: 1/1

Importo: € 416.119,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 208.059,89
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 13/01/2025
N° repertorio: 25473
N° raccolta: 9725

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 13/12/1997
Reg. gen. 39619 - Reg. part. 25339
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Sentenza liquidazione giudiziale**

Trascritto a Roma 2 il 25/07/2025
Reg. gen. 44078 - Reg. part. 31758
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LANUVIO (RM) - VIA TEMPIO DI GIUNONE 3

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Roma 2 il 17/02/2012
Reg. gen. 7866 - Reg. part. 1048
Quota: 1/1
Importo: € 464.811,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 464.811,00
Rogante: Notaio Michele Di Giacomo
Data: 21/02/1992
N° repertorio: 105522
N° raccolta: 1992

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma 2 il 10/06/2015
Reg. gen. 23008 - Reg. part. 3639
Quota: 1/1
Importo: € 967.454,76

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 483.727,38

Rogante: EQUITANIA SUD S.P.A.

Data: 09/06/2015

N° repertorio: 4152

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 03/08/2018

Reg. gen. 39253 - Reg. part. 6858

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Percentuale interessi: 8,00 %

Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Data: 10/07/2015

N° repertorio: 22374

N° raccolta: 2015

- **Ipoteca Cinc. Amm.va Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma 2 il 14/01/2025

Reg. gen. 1839 - Reg. part. 293

Quota: 1/1

Importo: € 416.119,78

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 208.059,89

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 13/01/2025

N° repertorio: 25473

N° raccolta: 9725

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 13/12/1997

Reg. gen. 39619 - Reg. part. 25339

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Sentenza liquidazione giudiziale**

Trascritto a Roma 2 il 25/07/2025

Reg. gen. 44078 - Reg. part. 31758

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Roma 2 il 17/02/2012

Reg. gen. 7866 - Reg. part. 1048

Quota: 1/1

Importo: € 464.811,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 464.811,00

Rogante: Notaio Michele Di Giacomo

Data: 21/02/1992

N° repertorio: 105522

N° raccolta: 1992

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma 2 il 10/06/2015

Reg. gen. 23008 - Reg. part. 3639

Quota: 1/1

Importo: € 967.454,76

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 483.727,38

Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.

Data: 09/06/2015

N° repertorio: 4152

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 03/08/2018

Reg. gen. 39253 - Reg. part. 6858

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Percentuale interessi: 8,00 %

Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Data: 10/07/2015

N° repertorio: 22374

N° raccolta: 2015

- **Ipoteca Cinc. Amm.va Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma 2 il 14/01/2025

Reg. gen. 1839 - Reg. part. 293

Quota: 1/1

Importo: € 416.119,78

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