

## TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Middei Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                     | 3  |
| Premessa .....                                                     | 3  |
| Descrizione .....                                                  | 3  |
| Lotto Unico .....                                                  | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 4  |
| Titolarità .....                                                   | 4  |
| Confini .....                                                      | 4  |
| Consistenza .....                                                  | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 5  |
| Dati Catastali .....                                               | 5  |
| Precisazioni .....                                                 | 6  |
| Patti .....                                                        | 6  |
| Stato conservativo .....                                           | 6  |
| Parti Comuni .....                                                 | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                          | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                       | 7  |
| Stato di occupazione .....                                         | 7  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 7  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                    | 7  |
| Normativa urbanistica .....                                        | 9  |
| Regolarità edilizia .....                                          | 9  |
| Vincoli ed oneri condominiali .....                                | 11 |
| Stima / Formazione lotti .....                                     | 11 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                       | 15 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 217/2025 del R.G.E. .... | 17 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 17 |

In data 17/03/2026, il sottoscritto Arch. Middei Mauro, con studio in Via Colle Ottone Alto, 108 - 00049 - Velletri (RM), email mauro.middei@gmail.com, PEC m.middei@pec.archrm.it, Tel. 328 8677398, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1**–Piena proprietà di un Fabbricato artigianale ad uso commerciale ubicato a Lanuvio (RM) - VIA NETTUNENSE N.184, 00075 (Coord. Geografiche: 41.617527, 12.654593)

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 1 accesso) il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che il compendio immobiliare pignorato è di piena proprietà per 1/1 dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata e titolare della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), e consiste in:

- Lotto di terreno recintato sito in Via Nettunense n.184 a Lanuvio (Rm), su cui insistono manufatti per l'esposizione, stoccaggio e vendita di ceramiche ed arredo bagno. Sul lotto insiste un edificio su un unico livello, di superficie lorda pari a circa 590,00 mq., composto da locali espositivi, ufficio, due wc e due locali deposito. Questo immobile è delimitato esternamente sul lato nord ed est da tettoie di superficie coperta pari a circa 285 mq. Qui è presente anche una parte soppalcata in legno di mq 50, accessibile direttamente dall'esterno. Sul lato nord-est del lotto è presente una tettoia di superficie coperta pari a circa 75,00 mq. Catastalmente la proprietà ricade nel Comune di Lanuvio al foglio 33, p.lla 138, sub 503 (aree coperte), sub 504 (aree scoperte) e p.lla 382 (banchina verso la Nettunense). La proprietà è situata a sud-ovest rispetto il centro di Lanuvio in direzione Aprilia e l'area è poco edificata con presenza quasi esclusiva di aziende produttive e commerciali. Dalla Via Nettunense si ha un piazzale antistante il cancello carrabile scorrevole di ingresso e, una volta entrati nel lotto si può accedere all'edificio principale tramite un'area coperta con una tettoia in lamiera ondulata. Le murature perimetrali sono realizzate in blocchetti di tufo, esternamente non intonacate, all'interno dell'edificio poco visibili per la presenza di pannellature e materiali vari. I bagni sono rivestiti con materiale ceramico fino ad un'altezza di circa 2,00 m. Alcune pareti verso il lato del fosso presentano evidenti fenomeni di umidità.

Le partizioni interne sono realizzate in parte in laterizio ed in parte con strutture modulari, tali strutture dividono la zona interna in due locali adibiti a deposito o stoccaggio, sei locali espositivi, un ufficio e due wc. I locali espositivi sono caratterizzati da un controsoffitto a pannelli, la superficie di questi evidenzia uno stato di degrado e mancata manutenzione, alcuni pannelli risultano disconnessi dalla struttura metallica di sostegno. I locali di stoccaggio presentano un solaio di copertura latero-cementizio.

Sul lato ovest dell'edificio sono collocati due servizi igienici: il primo risulta privo di aerazione naturale (cieco), mentre il secondo è dotato di apertura finestrata con grata metallica. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro. I pavimenti sono diversificati in base all'area espositiva ma fondamentalmente tutti di tipo "gres ceramico". L'immobile dispone di un'area di stoccaggio esterna realizzata con struttura in profilati di ferro e copertura metallica a pannelli. In quest'area è presente anche un'area soppalcata accessibile tramite rampa di scale in metallo con pavimentazione in tavole di legno.

Per quanto riguarda la parte impiantistica dell'edificio, è presente:

- uno scaldabagno elettrico nel wc finestrato per la produzione di ACS.
- due split con un motore per la climatizzazione estiva/invernale.

L'impianto elettrico è funzionante, come dichiarato dall'esecutata e, l'illuminazione è realizzata con faretto incassati nel controsoffitto. Tutti gli impianti necessitano di interventi di manutenzione. La vendita del bene

non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1**–Piena proprietà di un Fabbicato artigianale ad uso commerciale ubicato a Lanuvio (RM) - VIA NETTUNENSE N.184, 00075

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

## CONFINI

Il locale artigianale ad uso commerciale oggetto della presente procedura è presente al catasto del Comune di Lanuvio al foglio 33 e confina:

- A Nord con due terreni distinti al N.C.T. ai mappali 331 e 338 di proprietà, in catasto, di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri;
- A Sud con la proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* distinta al NCEU al mappale parte della 138, salvo altri;
- Ad Ovest con il Fosso della Ficocchia, censito nelle carte regionali delle acque pubbliche;
- Ad Est distacco su Via Nettunense;

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negozi                                       | 533,00 mq        | 590,00 mq        | 1,0          | 590,00 mq                | 2,70 m   | T     |
| Locale di deposito aperto (tettoia)          | 356,12 mq        | 356,12 mq        | 0,3          | 106,84 mq                | 3,50 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>696,84 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>696,84 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                   |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 06/07/1989 al 16/06/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 33, Part. 138, Sub. 2/7/8<br>Categoria C2<br>Cl.5, Cons. 157<br>Superficie catastale 224 mq<br>Rendita € 0,50   |
| Dal 16/06/1992 al 05/05/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 33, Part. 138, Sub. 2/7/8<br>Categoria C2<br>Cl.5, Cons. 157<br>Superficie catastale 224 mq<br>Rendita € 591,91 |
| Dal 05/05/2010 al 18/03/2021 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 33, Part. 138, Sub. 2/7/8<br>Categoria C2<br>Cl.5, Cons. 157<br>Superficie catastale 224 mq                     |
| Dal 18/02/2021 al 08/04/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 33, Part. 382<br>Categoria F4                                                                                   |
| Dal 18/03/2021 al 08/04/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 33, Part. 138, Sub. 503/504<br>Categoria D8<br>Superficie catastale 224 mq<br>Rendita € 6.419,80                |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |         |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|---------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |         | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub.    | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 33     | 138   | 503-504 |                     | D8        |        |             |                      | 8780 €  | T     |          |
|                         | 33     | 382   |         |                     | F/6       |        |             |                      |         |       |          |

## PRECISAZIONI

Sono stati acquisiti:

- in catasto: lo stralcio catastale, la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico e le visure catastali;
- al Comune di Lanuvio (Rm): istanza di Sanatoria Edilizia presentata il 30/12/1986 con Protocollo n. 14015 N°1290, DIA presentata il 18/10/2004 Protocollo n.22393, istanza di Sanatoria Edilizia presentata il 05/08/2010 con Protocollo n.18978.

La documentazione in atti al Comune risulta essere incompleta in quanto:

- in comune non è stato presentato un elaborato grafico relativo alla richiesta di Legittimità edilizia dell'immobile oggetto della presente.

- ai RR.II.:

-Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Velletri in data 27/11/2006, rep n.4512 trascritto presso i RR.II. in data 19/12/2006 ai nn84673/49685 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-Atto di compravendita Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma, rep n. 100854 del 24/07/2004, trascritto presso i RR.II. di

Roma 2 in data 03/08/2004 ai nn.27555/45239

## PATTI

Attualmente l'immobile risulta essere libero.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in un pessimo stato conservativo e necessita di lavori manutenzione.

## PARTI COMUNI

Non si segnala la presenza di parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, usi civici sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente perizia si trova al piano terra e affaccia direttamente sulla via Nettunense a Lanuvio.

La proprietà è situata a sud-ovest rispetto il centro di Lanuvio in direzione Aprilia e l'area è poco edificata con presenza quasi esclusiva di aziende produttive e commerciali. Dalla Via Nettunense si ha un piazzale antistante il cancello carrabile scorrevole di ingresso e, una volta entrati nel lotto si può accedere all'edificio principale tramite un'area coperta con una tettoia in lamiera ondulata. Le murature perimetrali sono realizzate in blocchetti di tufo, esternamente non intonacate, all'interno dell'edificio poco visibili per la presenza di pannellature e materiali vari. I bagni sono rivestiti con materiale ceramico fino ad un'altezza di circa 2,00 m. Alcune pareti verso il lato del fosso presentano evidenti fenomeni di umidità.

Le partizioni interne sono realizzate in parte in laterizio ed in parte con strutture modulari, tali strutture dividono la zona interna in due locali adibiti a deposito o stoccaggio, sei locali espositivi, un ufficio e due wc. I locali espositivi sono caratterizzati da un controsoffitto a pannelli, la superficie di questi evidenzia uno stato di degrado e invecchiamento, alcuni pannelli risultano disconnessi dalla struttura metallica di sostegno. I locali di stoccaggio presentano un solaio di copertura latero-cementizio.

Sul lato ovest dell'edificio sono collocati due servizi igienici: il primo risulta privo di aerazione naturale (cieco), mentre il secondo è dotato di apertura finestrata con grata metallica. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro. I pavimenti sono diversificati in base all'area espositiva ma fondamentalmente tutti di tipo "gres ceramico". L'immobile dispone di un'area di stoccaggio esterna realizzata con struttura in profilati di ferro e copertura metallica a pannelli. In quest'area è presente anche un'area soppalcata accessibile tramite rampa di scale in metallo con pavimentazione in tavole di legno.

Per quanto riguarda la parte impiantistica dell'edificio, è presente:

- uno scaldabagno elettrico nel wc finestrato per la produzione di ACS.
- due split con un motore per la climatizzazione estiva/invernale.

L'impianto elettrico è funzionante, come dichiarato dall'esecutata e, l'illuminazione è realizzata con faretti incassati nel controsoffitto. Tutti gli impianti necessitano di interventi di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano atti successivi al pignoramento

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dalla Relazione preliminare redatta dall'Avv. Elisa Fortini in veste di custode giudiziario in data 29/04/2026, coincidente con l'elenco sintetico delle formalità, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/12/2006 - Registro Particolare 49685 Registro Generale 84673 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4512 del 27/11/2006  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in LANUVIO(RM)
- ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/2009 - Registro Particolare 24284 Registro Generale 77918 Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio 147333/25850 del 04/12/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in LANUVIO(RM)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
1. Comunicazione n. 399 del 16/01/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2019.  
Cancellazione totale eseguita in data 31/01/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/05/2010 - Registro Particolare 18195 Registro Generale 31523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2176 del 05/05/2010  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in LANUVIO(RM)
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/03/2011 - Registro Particolare 2024 Registro Generale 10576  
Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio 4342/2377 del 01/03/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in LANUVIO(RM)  
Documenti successivi correlati:  
1. Comunicazione n. 2229 del 07/04/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2021.  
Cancellazione totale eseguita in data 03/05/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/08/2021 - Registro Particolare 32918 Registro Generale 45570  
Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio 1236/961 del 03/08/2021  
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Immobili siti in LANUVIO(RM)  
SOGGETTO CEDENTE/CESSIONARIO
- ISCRIZIONE CONTRO del 20/06/2024 - Registro Particolare 5261 Registro Generale 33973 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2119/2024 del 27/05/2024  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in LANUVIO(RM)  
SOGGETTO DEBITORE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/06/2025 - Registro Particolare 22767 Registro Generale 31609 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3140/2025 del 09/05/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in LANUVIO(RM)

-Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Giudice di pace di Modena, in data 27/05/2024, rep. n.2119/2024, iscritto presso i RR. II di Roma 2 in data 20/06/2024 ai nn.33973/5261, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

-Atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Velletri, trascritto in data 04.06.2025 formalità 31609/22767 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade all'interno dei seguenti vincoli normativi:

- P.R.G. del Comune di Lanuvio (RM) " ZONA E -area agricola- sottozona E2 -area ad elevato frazionamento fondiario;
- P.T.P.R. della regione Lazio TAV.B 29\_FOGLIO \_387  
c058\_001 c) protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art.36)  
m058\_001 m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art.42)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito della richiesta di accesso agli atti al Comune di Lanuvio (RM), sono stati reperiti i documenti relativi alla legittimità edilizia dell'intero edificio, con la seguente cronologia:

-Istanza di Sanatoria Edilizia presentata il 30/12/1986 con Protocollo n. 14015, N°1290 richiesta da MARIO TROVATO da completare;

-DIA presentata il 18/10/2004 Protocollo n.22393 richiesta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di una recinzione di confine tra lotti, al comune è arrivata la comunicazione di fine lavori in data 20/06/2005, tale comunicazione è stata protocollata il 04/07/2005 con n.16673;

-Istanza di Sanatoria Edilizia presentata il 05/08/2010 con Protocollo n.18978 per cambio destinazione d'uso da artigianale a commerciale richiesta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da completare;

-Istanza di Sanatoria Edilizia presentata il 05/08/2010 con Protocollo n.18978 per ampliamento locale commerciale richiesta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da completare.

Al fine di completare l'istanza di Sanatoria Edilizia presentata il 30/12/1986 con Protocollo n. 14015, N°1290 il Comune chiesto con nota Protocollo N. 34331 del 12/11/2025:

### 1)DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

- Visura storica e planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U.
- Dichiarazione ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000 di non avere carichi pendenti per i delitti di cui agli artt. 416- bis, 648-bis e 648-ter con allegato documento di riconoscimento debitamente firmato da ciascun proprietario, come da modello predisposto presente sul sito istituzionale.
- Elaborato grafico dettagliato con illustrate compiutamente le opere oggetto di condono edilizio, ante e post operam con prospetti, sezioni e cartografia urbanistica relativa al PRG, PP e stralci delle cartografie del PTPR della Regione Lazio, (in tre copie se integrazione cartacea) firmato da un professionista abilitato all'esercizio della professione.
- Dichiarazione del richiedente, resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del decreto del Presidente della

Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si richiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo e dichiarazione della data dell'abuso, comprensiva di fotocopia del documento di identità debitamente firmato, come da modello predisposto sul sito istituzionale.

- Dichiarazione del tecnico professionista abilitato, sui vincoli esistenti.
- Atto di proprietà o titolo di disponibilità del bene interessato alla domanda di condono nel rispetto di quanto richiesto ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 380/01.
- CERTIF. IDONEITA' STATICA DEPOSITATO IN REGIONE.

## 2) ATTESTAZIONE DI VERSAMENTO

### OBLAZIONE MINISTERIALE

- 1-Importo da versare al Ministero LL.PP. a saldo € 1.701,80
- 2-Importo da versare al comune a saldo € 1.701,80

### ONERI CONCESSORI

- 3-Importo da versare al comune a saldo comprensivo degli interessi dovuti € 12.506,62

### DIRITTI DI SEGRETERIA

- 4-Importo da versare al comune a saldo € 500,00

Si evidenzia che il mancato deposito della documentazione integrativa richiesta dal Comune, unitamente al mancato saldo degli oneri dovuti entro i termini prescritti, determinerà l'impossibilità di procedere al perfezionamento della pratica presentata in data 30/12/1986 (Prot. n. 14015, N. 1290).

Si necessita inoltre, per il completamento della pratica, anche del Nulla Osta Paesistico.

Si deve considerare anche che il fosso, posto ad ovest dell'edificio, è iscritto negli elenchi delle acque pubbliche o demaniali, pertanto la fascia di rispetto idraulico (disciplinata dall'art. 96, lett. f del R.D. 523/1904) impone un divieto di edificazione assoluto fino a 10 m. dallo stesso e quindi, ai sensi dell'Art. 33 della L. 47/85 si ha che la presenza di un vincolo di inedificabilità assoluta preclude del tutto la condonabilità dell'opera.

Tale considerazione necessita di conferma a seguito di rilievo GPS dettagliato dove viene individuata la reale distanza dell'edificio dal Fosso.

A prescindere dall'esistenza della suddetta pratica edilizia in sanatoria, le due pratiche presentate successivamente nel 2010, una per cambio di destinazione d'uso e l'altra per ampliamento, sono da considerare inammissibili perché avrebbero dovuto rispettare i seguenti requisiti:

1. Doppia conformità: Il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento dovevano essere conformi alle norme urbanistiche vigenti sia al momento in cui sono stati realizzati, sia oggi ed, in entrambe le circostanze, l'opera risulta irrealizzabile sia con il quadro normativo dell'epoca, sia secondo la disciplina urbanistica vigente;
2. Requisiti igienico-sanitari: Il locale deve rispettare gli standard per l'attività commerciale (altezza minima interna, rapporti aeroilluminanti, servizi igienici a norma) ed attualmente non li rispetta;
3. Destinazione di zona: Il PRG di Lanuvio deve consentire l'uso commerciale nella zona urbanistica in cui ricade l'immobile ed invece il lotto in oggetto ricade in zona agricola.

Per quanto sopra descritto si può ritenere che:

1. Tutte le tettoie esterne risultano illegittime;
2. Il cambio di destinazione d'uso a commerciale è illegittimo;
3. L'ampliamento dell'edificio, oltre quanto richiesto nella prima sanatoria (deducibile dalle dimensioni della domanda in quanto non sono presenti gli elaborati grafici), è illegittimo;
4. La parte dell'edificio a ridosso del fosso, con pratica di sanatoria ai sensi della L. 47/85 ancora in essere, non può essere illegittima fino all'esecuzione dell'istruttoria dopo la presentazione della documentazione richiesta dal Comune di Lanuvio (come affermato anche dall'ufficio sanatorie del Comune di Lanuvio per le vie brevi).

Tutte le parti oggettivamente illegittime dovranno essere demolite.

#### **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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

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

- **Bene N° 1**–Piena proprietà di un Fabbricato artigianale ad uso commerciale ubicato a Lanuvio (RM) - VIA NETTUNENSE N.184, 00075

Il compendio immobiliare pignorato è di piena proprietà per 1/1 dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata e titolare della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), e consiste in:

- Lotto di terreno recintato sito in Via Nettunense n.184 a Lanuvio (Rm), su cui insistono manufatti per l'esposizione, stoccaggio e vendita di ceramiche ed arredo bagno. Sul lotto insiste un edificio su un unico livello, di superficie lorda pari a circa 590,00 mq., composto da locali espositivi, ufficio, due wc e due locali deposito. Questo immobile è delimitato esternamente sul lato nord ed est da tettoie di superficie coperta pari a circa 285 mq. Qui è presente anche una parte soppalcata in legno di mq 50, accessibile direttamente dall'esterno. Sul lato nord-est del lotto è presente una tettoia di superficie coperta pari a circa 75,00 mq.

Catastralmente la proprietà ricade nel Comune di Lanuvio al foglio 33, p.lla 138, sub 503 (aree coperte), sub 504 (aree scoperte) e p.lla 382 (banchina verso la Nettunense) e Foglio 33, Part. 382 (piazzale di accesso dalla Nettunense).

La proprietà è situata a sud-ovest rispetto il centro di Lanuvio in direzione Aprilia e l'area è poco edificata con presenza quasi esclusiva di aziende produttive e commerciali. Dalla Via Nettunense si ha un piazzale antistante il cancello carrabile scorrevole di ingresso e, una volta entrati nel lotto si può accedere all'edificio principale tramite un'area coperta con una tettoia in lamiera ondulata. Le murature perimetrali sono realizzate in blocchetti di tufo, esternamente non intonacate, all'interno dell'edificio poco visibili per la presenza di pannellature e materiali vari. I bagni sono rivestiti con materiale ceramico fino ad un'altezza di circa 2,00 m. Alcune pareti verso il lato del fosso presentano evidenti fenomeni di umidità. Le partizioni interne sono realizzate in parte in laterizio ed in parte con strutture modulari, tali strutture dividono la zona interna in due locali adibiti a deposito o stoccaggio, sei locali espositivi, un ufficio e due wc. I locali espositivi sono caratterizzati da un controsoffitto a pannelli, la superficie di questi evidenzia uno stato di degrado e mancata manutenzione, alcuni pannelli risultano disconnessi dalla struttura metallica di sostegno. I locali di stoccaggio presentano un solaio di copertura latero-cementizio. Sul lato ovest dell'edificio sono collocati due servizi igienici: il primo risulta privo di aerazione naturale (cieco), mentre il secondo è dotato di apertura finestrata con grata metallica. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro. I pavimenti sono diversificati in base all'area espositiva ma fondamentalmente tutti di tipo "gres ceramico". L'immobile dispone di un'area di stoccaggio esterna realizzata con struttura in profilati di ferro e copertura metallica a pannelli. In quest'area è presente anche un'area soppalcata accessibile tramite rampa di scale in metallo con pavimentazione in tavole di legno. Per quanto riguarda la parte impiantistica dell'edificio, è presente:

- uno scaldabagno elettrico nel wc finestrato per la produzione di ACS.
- due split con un motore per la climatizzazione estiva/invernale. L'impianto elettrico è funzionante, come dichiarato dall'esecutata e, l'illuminazione è realizzata con farette incassate nel controsoffitto. Tutti gli impianti necessitano di interventi di manutenzione.

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

### STIMA SINTETICA

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2025).

I valori OMI a cui si fa riferimento sono quelli della zona E1 per la destinazione Produttiva: Valore OMI min: €/mq 500,00 e max: €/mq 650,00. Pertanto si ha che: Valore medio = 575,00 €/mq

La superficie convenzionale del bene è pari a 696,84 mq.

Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si devono

considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

1. Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) =0,90
2. Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) =0,80
3. Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab. rurale=0,70) =NN
4. Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) =1,00
5. Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) =0,60
6. Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) =0,70
7. Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) =0,60

TOT = 0,77

Il Valore unitario diventa: €/mq 575,00 X 0,77 = €/mq 442,75

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 442,75 X 696,84 mq = € 308.525,91

arrotondato ad **€ 300.000,00 (diconsi in cifra tonda trecentomila Euro /00cent).**

## STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

1. Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 7%)
2. S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 4%)
3. M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 3%)
4. A (Spese di amministrazione pari al 2%)
5. I (Imposte pari al 15%)
6. II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 2-2025):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 3,0 - V.max €/mq 4,5

Per lo stato dei luoghi si prende il Valore più basso: €/mq 3,00.

Facendo le stesse considerazioni degli importi considerati per la stima sintetica si ha:

€/mq 3,00 x 696,84 mq = € 2.090,52 arrotondato ad € 2.000,00.

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 30% per cui la media annua del RMA (netto) è:

€ 24.000,00 x 0,70 = € 16.800,00.

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 16.800,00 x 100 / 3,5 = **€ 480.000,00** (diconsi in cifra tonda **Quattrocentottantamila Euro /00cent**).

Si ottiene, quindi, che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, possa scaturire dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima e pertanto ascende al seguente:

VALORE DI MERCATO STIMATO: (€ 300.000,00 + € 480.000,00) / 2 = **€ 390.000,00** (diconsi in cifra tonda **trecentonovantamila Euro /00cent**).

L'immobile, a prescindere dalla legittimità edilizia può essere utilizzato nella sua attuale consistenza e destinazione d'uso fino a che non sarà notificata un'ingiunzione a demolire da parte del Comune di Lanuvio.

A tal proposito nella valutazione viene considerato l'intero compendio immobiliare decurtato dagli importi delle opere che necessitano per il ripristino dello stato dei luoghi, dei costi di istruttoria richiesti dal Comune di Lanuvio già elencati nel paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIA" e delle spese tecniche così di seguito definite:

- Costi per le opere di ripristino dello stato dei luoghi si stimano in un valore di circa € 80.892,57 (come da computo allegato);

- Costi di Istruttoria per la sanatoria: € 16.410,22;

- Spese tecniche per la conclusione della sanatoria: €7.500,00;

- Spese tecniche per il ripristino dello stato dei luoghi (Presentazione pratica al Comune di Lanuvio, Direzione Lavori, Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, variazione catastale):

€ 18.002,24 + € 670,00 (variazione catastale e spese di deposito)

Il valore stimato al netto delle suddette spese risulta pari a:

€390.000,00 - (€80.892,57 + €16.410,22 + €7.500,00 + € 18.672,24) = € 390.000,00 - € 123.475,03 = € 266.524,97 arrotondato ad € **265.000,00 (diconsi in cifra tonda Duecentosessantacinquemila Euro /00cent).**

| Identificativo corpo                                                                                       | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> – Fabbricato artigianale ad uso commerciale<br>Lanuvio (RM) - VIA NETTUNENSE N.184, 00075 | 696,84mq                 | 380,288 €/mq    | € 265.000,00       | 100,00%          | € 265.000,00 |
| Valore di stima:                                                                                           |                          |                 |                    |                  | € 265.000,00 |

**Valore finale di stima: € 265.000,00**

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

**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ad uso commerciale ubicato a Lanuvio (RM) - VIA NETTUNENSE N.184, 00075.

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 1 accesso) il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che il compendio immobiliare pignorato è di piena proprietà per 1/1 dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata e titolare della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), e consiste in:

- Lotto di terreno recintato sito in Via Nettunense n.184 a Lanuvio (Rm), su cui insistono manufatti per l'esposizione, stoccaggio e vendita di ceramiche ed arredo bagno. Sul lotto insiste un edificio su un unico livello, di superficie lorda pari a circa 590,00 mq., composto da locali espositivi, ufficio, due wc e due locali deposito. Questo immobile è delimitato esternamente sul lato nord ed est da tettoie di superficie coperta pari a circa 285 mq. Qui è presente anche una parte soppalcata in legno di mq 50, accessibile direttamente dall'esterno. Sul lato nord-est del lotto è presente una tettoia di superficie coperta pari a circa 75,00 mq. Catastalmente la proprietà ricade nel Comune di Lanuvio al foglio 33, p.lla 138, sub 503 (aree coperte), sub 504 (aree scoperte) e p.lla 382 (banchina verso la Nettunense). La proprietà è situata a sud-ovest rispetto il centro di Lanuvio in direzione Aprilia e l'area è poco edificata con presenza quasi esclusiva di aziende produttive e commerciali. Dalla Via Nettunense si ha un piazzale antistante il cancello carrabile scorrevole di ingresso e, una volta entrati nel lotto si può accedere all'edificio principale tramite un'area coperta con una tettoia in lamiera ondulata. Le murature perimetrali sono realizzate in blocchetti di tufo, esternamente non intonacate, all'interno dell'edificio poco visibili per la presenza di pannellature e materiali vari. I bagni sono rivestiti con materiale ceramico fino ad un'altezza di circa 2,00 m. Alcune pareti verso il lato del fosso presentano evidenti fenomeni di umidità.

Le partizioni interne sono realizzate in parte in laterizio ed in parte con strutture modulari, tali strutture dividono la zona interna in due locali adibiti a deposito o stoccaggio, sei locali espositivi, un ufficio e due wc. I locali espositivi sono caratterizzati da un controsoffitto a pannelli, la superficie di questi evidenzia uno stato di degrado e mancata manutenzione, alcuni pannelli risultano disconnessi dalla struttura metallica di sostegno. I locali di stoccaggio presentano un solaio di copertura latero-cementizio.

Sul lato ovest dell'edificio sono collocati due servizi igienici: il primo risulta privo di aerazione naturale (cieco), mentre il secondo è dotato di apertura finestrata con grata metallica. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro. I pavimenti sono diversificati in base all'area espositiva ma fondamentalmente tutti di tipo "gres ceramico". L'immobile dispone di un'area di stoccaggio esterna realizzata con struttura in profilati di ferro e copertura metallica a pannelli. In quest'area è presente anche un'area soppalcata accessibile tramite rampa di scale in metallo con pavimentazione in tavole di legno.

Per quanto riguarda la parte impiantistica dell'edificio, è presente:

- uno scaldabagno elettrico nel wc finestrato per la produzione di ACS.
- due split con un motore per la climatizzazione estiva/invernale.

L'impianto elettrico è funzionante, come dichiarato dall'esecutata e, l'illuminazione è realizzata con faretti incassati nel controsoffitto. Tutti gli impianti necessitano di interventi di manutenzione. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 138, Sub. 503, Categoria D8 - Fg. 33, Part. 382, Categoria F - Fg. 33, Part. 138, Sub. 504, Categoria D8

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade all'interno dei seguenti vincoli normativi: - P.R.G. del Comune di Lanuvio (RM) " ZONA E -area agricola- sottozona E2 -area ad elevato frazionamento fondiario; - P.T.P.R. della regione Lazio TAV.B 29\_FOGLIO \_387 c058\_001 c) protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art.36) m058\_001 m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art.42).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 217/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Fabbricato.artigianale.ad.uso.commerciale |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |           |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                           | Lanuvio (RM) - VIA NETTUNENSE N.184, 00075                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |           |
| Diritto reale:                                        | Piena proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Quota      | 100%      |
| Tipologia immobile:                                   | Fabbricato artigianale ad uso commerciale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 138, Sub. 503, Categoria D8 - Fg. 33, Part. 382, Categoria F - Fg. 33, Part. 138, Sub. 504, Categoria D8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Superficie | 696,84 mq |
| Statoconservativo:                                    | L'immobile si trova in un pessimo stato conservativo e necessita di lavori manutenzione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |           |
| Descrizione:                                          | <p>Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 1 accesso) il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che il compendio immobiliare pignorato è di piena proprietà per 1/1 dell'esecutata **** Omissis **** (esecutata e titolare della **** Omissis ****), e consiste in:</p> <p>- Lotto di terreno recintato sito in Via Nettunense n.184 a Lanuvio (Rm), su cui insistono manufatti per l'esposizione, stoccaggio e vendita di ceramiche ed arredo bagno. Sul lotto insiste un edificio su un unico livello, di superficie lorda pari a circa 590,00 mq., composto da locali espositivi, ufficio, due wc e due locali deposito. Questo immobile è delimitato esternamente sul lato nord ed est da tettoie di superficie coperta pari a circa 285 mq. Qui è presente anche una parte soppalcata in legno di mq 50, accessibile direttamente dall'esterno. Sul lato nord-est del lotto è presente una tettoia di superficie coperta pari a circa 75,00 mq. Catastralmente la proprietà ricade nel Comune di Lanuvio al foglio 33, p.lla 138,sub 503 (aree coperte), sub 504 (aree scoperte) e p.lla 382 (banchina verso la Nettunense). La proprietà è situata a sud-ovest rispetto al centro di Lanuvio in direzione Aprilia e l'area è poco edificata con presenza quasi esclusiva di aziende produttive e commerciali. Dalla Via Nettunense si ha un piazzale antistante il cancello carrabile scorrevole di ingresso e, una volta entrati nel lotto si può accedere all'edificio principale tramite un'area coperta con una tettoia in lamiera ondulata. Le murature perimetrali sono realizzate in blocchetti di tufo, esternamente non intonacate, all'interno dell'edificio poco visibili per la presenza di pannellature e materiali vari. I bagni sono rivestiti con materiale ceramico fino ad un'altezza di circa 2,00 m. Alcune pareti verso il lato del fosso presentano evidenti fenomeni di umidità. Le partizioni interne sono realizzate in parte in laterizio ed in parte con strutture modulari, tali strutture dividono la zona interna in due locali adibiti a deposito o stoccaggio, sei locali espositivi, un ufficio e due wc. I locali espositivi sono caratterizzati da un controsoffitto a pannelli, la superficie di questi evidenzia uno stato di degrado e mancata manutenzione, alcuni pannelli risultano disconnessi dalla struttura metallica di sostegno. I locali di stoccaggio presentano un solaio di copertura latero-cementizio. Sul lato ovest dell'edificio sono collocati due servizi igienici: il primo risulta privo di aerazione naturale (cieco), mentre il secondo è dotato di apertura finestrata con grata metallica. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro. I pavimenti sono diversificati in base all'area espositiva ma fondamentalmente tutti di tipo "gres ceramico". L'immobile dispone di un'area di stoccaggio esterna realizzata con struttura in profilati di ferro e copertura metallica a pannelli. In quest'area è presente anche un'area soppalcata accessibile tramite rampa di scale in metallo con pavimentazione in tavole di legno. Per quanto riguarda la parte impiantistica dell'edificio, è presente: un scaldabagno elettrico nel wc finestrato per la produzione di ACS. due split con un motore per la climatizzazione estiva/invernale. L'impianto elettrico è funzionante, come dichiarato dall'esecutata e, l'illuminazione è realizzata con faretti incassati nel controsoffitto. Tutti gli impianti necessitano di interventi di manutenzione. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.</p> |            |           |
| Venditasoggetta a IVA:                                | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:            | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |           |
| Stato di occupazione:                                 | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |           |



Velletri, li 07/08/2026



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

Arch. Middei Mauro

