

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione

DOTT.SSA RAFFAELLA CALVANESE

Esperto Stimatore

Arch. DIMITRI TICCONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 113/2024

promossa da

PRISMA SPV SRL

Codice fiscale: 05028250263

Roma

contro

(Omissis)

UDIENZA DEL 29 GENNAIO 2025

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA
DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.**

- Versione per la Privacy -

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

Arch. Dimitri TICCONI

(Firmato Digitalmente)



Genzano di Roma, gennaio 2025

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2024 del R.G.E.....	20
Lotto Unico	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

INCARICO

In data 05.04.2024, il sottoscritto Arch. Dimitri TICCONI, con studio in Via Colle Fiorito, 2 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email tdimitri@inwind.it, PEC d.ticconi@pec.archrm.it, Tel. 392 1930996, Fax 06 85952359, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16.04.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto Unico** - Appartamento trilocale, accessori, balcone e posto auto scoperto situato al primo piano di un complesso immobiliare di otto corpi di fabbrica collegati da vani scala a gruppi di due e sviluppati in linea su cinque piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e un attico, situato nel comune di Pomezia (Roma), località "Santa Palomba" su via delle Arti n. 3/B int. 8;

DESCRIZIONE

Appartamento composto da ingresso-soggiorno, cucina non abitabile, disimpegno, cameretta-studio, camera da letto, balcone con accesso dal locale soggiorno e finestre ad esso prospettanti di cucina e cameretta-studio oltre ad un posto auto scoperto, situato al primo piano di un complesso edilizio denominato L2 sviluppato in linea costituito da otto corpi di fabbrica uniti e collegati in gruppi di due da vani scala che distribuiscono per ogni piano n.ro 4 appartamenti. Il posto auto scoperto è situato in adiacenza ad analogo fabbricato denominato L1. L'edificio in cui trovasi l'immobile in esecuzione si sviluppa in un piano interrato destinato a box e cantine, cinque piani fuori terra oltre ad un piano attico. Entrambi i due complessi edilizi L1 ed L2 affiancati, ricadono all'interno di una "enclave" residenziale del comune di Pomezia ad alta densità comprendente altre tipologie in linea e a torre, circoscritta da una viabilità di servizio gravitante lungo via della Solfatara, in posizione decentrata sia dal centro capoluogo che dalle immediate espansioni residenziale ad esso adiacenti. L'isola residenziale cade tra il territorio non urbano a destinazione agricola, e le zone interessate da insediamenti a carattere artigianale, industriale, terziario per la logistica e la trasformazione alimentare (lo stabilimento Fiorucci è direttamente collegato e adiacente), nonché un impianto di depurazione comunale. L'ambito insediativo di immediata pertinenza della lottizzazione residenziale è carente sia sotto il profilo delle urbanizzazioni primarie che secondarie. A riguardo i servizi pubblici e/o di interesse pubblico alla persona (uffici pubblici, scuole, uffici privati, commercio diffuso, banche ecc.), sono raggiungibili solo mediante automezzi privati e/o trasporti pubblici. Si segnalano i collegamenti adiacenti con il sistema insediativo Metropolitano di Roma, Pontino e del litorale laziale delle Strade Statali Ardeatina, Laurentina e Pontina, nonché della vicina stazione ferroviaria;

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Lotto Unico** - Appartamento trilocale, accessori, balcone e posto auto scoperto situato al primo piano di un complesso immobiliare di otto corpi di fabbrica collegati da vani scala a gruppi di due e sviluppati in linea su cinque piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e un attico, situato nel comune di Pomezia (Roma), località "Santa Palomba" su via delle Arti n. 3/B int. 8;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 rinvia alla documentazione in atti e in particolare certificazione notarile redatta da Giulia BARBAGALLO notaio in Palermo e alla connessa relazione di verifica a cura dell'avvocato Emanuele DI BENEDETTI.

TITOLARITÀ

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

- (Omissis) (Proprietà 1/2)

- (Omissis) (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile in esecuzione confina con vano scala condominiale, subalterni 71 e 112 salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale - Ingresso/Soggiorno	14,71 mq	14,71 mq	1,00	14,71 mq	2,71 m	Primo
Residenziale - Cucina	4,45 mq	4,45 mq	1,00	4,45 mq	2,71 m	Primo
Residenziale - Cameretta/ Studio	6,77 mq	6,77 mq	1,00	6,77 mq	2,71 m	Primo
Residenziale - Camera da Letto	12,76 mq	12,76 mq	1,00	12,76 mq	2,71 m	Primo
Residenziale - Disimpegno	4,90 mq	4,90 mq	1,00	4,90 mq	2,71 m	Primo
Residenziale - Muri perimetrali e tramezzi	9,00 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	0,00 m	Primo
Non Residenziale - Balcone	13,35 mq	13,35 mq	0,30	4,00 mq	2,71 m	Primo
Non Residenziale - Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				59,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,59 mq		

Il bene **NON** è comodamente divisibile in natura.

I criteri per la determinazione delle superfici convenzionali di stima sono desunti dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio

del mercato Immobiliare" redatte dall'Agenzia per il Territorio. Il balcone scoperto è stato calcolato al 30%. La superficie commerciale convenzionale complessiva è pari alla somma arrotondata di **mq. 60,00**. Le suddette superfici come stimate dallo scrivente sono assoggettate ad un margine di incertezza pari a **± 5%** in considerazione del metodo di rilevamento delle suddette di tipo diretto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/1996 al 17/09/2001	(Omissis) - Proprietà per l'intero fino al 17.09.2001;	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 407, Sub. 203 Categoria C6 Cl.6, Cons. mq. 12,00 Rendita € 61,36 Piano Terra
Dal 25/01/1997 al 10/11/1997	(Omissis) - Proprietà per l'intero fino al 17.09.2001;	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 406, Sub. 72 Categoria F4
Dal 10/11/1997 al 17/09/2001	(Omissis) - Proprietà per l'intero fino al 17.09.2001;	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 406 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 397,67 Piano Primo
Dal 17/09/2001 al 29/02/2008	(Omissis) - Proprietà per l'intero fino al 29.02.200(;	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 406, Sub. 72 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 397,67 Piano Primo
Dal 17/09/2001 al 29/02/2008	(Omissis) - Proprietà per l'intero fino al 29.02.200(;	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 407, Sub. 203 Categoria C6 Cl.6, Cons. mq. 12,00 Rendita € 61,36 Piano Terra
Dal 29/02/2008 al 31/07/2008	(Omissis) - proprietà 1/4 fino al 31.07.2008 – (Omissis) Proprietà 1/4 fino al 31.07.2008 – (Omissis) - Proprietà 1/2 fino al 31.07.2008;	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 406, Sub. 72 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 397,67 Piano Primo
Dal 29/02/2008 al 31/07/2008	(Omissis) - proprietà 1/4 fino al 31.07.2008 - (Omissis) - Proprietà 1/4 fino al 31.07.2008 - (Omissis) - Proprietà 1/2 fino al 31.07.2008;	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 407, Sub. 203 Categoria C6 Cl.6, Cons. mq. 12,00 Rendita € 61,36 Piano Terra
Dal 31/07/2008 al 16/07/2009	(Omissis) - Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con (Omissis) – (Omissis) - Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con (Omissis);	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 407, Sub. 203 Categoria C6 Cl.6, Cons. mq. 12,00 Rendita € 61,36 Piano Terra
Dal 31/07/2008 al 09/11/2015	(Omissis) - Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con (Omissis) – (Omissis) - Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con (Omissis);	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 406, Sub. 72 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 397,67 Piano Primo

Dal 16/07/2009 al 09/11/2015	(Omissis) - Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con (Omissis) – (Omissis) - Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con (Omissis);	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 407, Sub. 203 Categoria C6 Cl.6, Cons. mq. 12,00 Rendita € 61,36 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 07/07/2024	(Omissis) - Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con (Omissis) – (Omissis) - Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con (Omissis);	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 407, Sub. 203 Categoria C6 Cl.6, Cons. mq. 12,00 Superficie catastale Totale: mq. 53,00; mq Rendita € 61,36 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 07/07/2024	(Omissis) - Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con (Omissis) – (Omissis) - Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con (Omissis);	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 406, Sub. 72 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: mq. 59,00; Totale escluse aree scoperte: m mq Rendita € 397,67 Piano Primo

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	406	72		A2	2	3,5 vani	Totale: mq. 59,00 - Totale escluse aree scoperte: mq	397,67 €	Primo	
	1	407	203		C6	6	mq. 12,00	Totale: mq. 13,00 mq	61,36 €	Terra	

Corrispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento

La descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento con riguardo alla toponomastica e all'identificazione degli estremi catastali quanto a foglio, particella e subalterno è corretta e consente l'inequivoca individuazione dell'immobile in esecuzione.

Corrispondenza tra l'effettivo stato dei luoghi, le planimetrie catastali in atti e le previsioni di progetto autorizzate

All'esito dell'accesso condotto in data 18 luglio 2024 è stata riscontrata la sostanziale sovrapposibilità tra planimetria catastale in atti, stato effettivo dei luoghi e previsioni progettuali autorizzate dai titoli di legittimità amministrativa, urbanistico-edilizia, a meno delle sensibili difformità che in appresso seguono:

- 1). - Il vano attualmente destinato a cameretta/studio è chiuso verso il soggiorno-pranzo come anche da pervisioni progettuali autorizzate, contrariamente alla planimetria catastale in atti dove lo stesso è raffigurato comunicante;
- 2). - Il disimpegno che conduce alla cameretta/studio e alla camera da letto è separato dal soggiorno-pranzo da un tramezzo e vano porta, conformemente alla planimetria catastale in atti ma diversamente dalle previsioni progettuali autorizzati dove il disimpegno è privo di tale tramezzo e infisso porta;
- 3). - Ringrosso della spalletta in corrispondenza del vano d'ingresso per effetto della presenza di un pilastro strutturale;
- 4). - Il vano disimpegno è interessato dalla locale presenza di un ringrosso murario per effetto di un pilastro strutturale;
- 5). - Il balcone è interessato dalla locale presenza di un ringrosso murario per effetto di un pilastro strutturale, peraltro anche indicato nelle previsioni di progetto autorizzate;

Valutazioni sull'aggiornamento delle planimetrie catastali atti

Ai fini dell'identificazione delle difformità da eventualmente assoggettare ad eventuale aggiornamento della planimetria catastale in atti, si precisa quanto in appresso segue:

- Riguardo la difformità di cui al punto **1).** occorre precisare che la stessa opera tra la planimetria catastale e lo stato di fatto come regolarmente autorizzato dai titoli di legittimità amministrativa urbanistico-edilizia, pertanto se ne deve operare l'aggiornamento secondo il rilievo dello stato dei luoghi condotto dallo scrivente Esperto Stimatore in occasione dell'accesso condotto in data 18 luglio 2024;
- Riguardo la difformità di cui al punto **2).** La stessa opera tra la planimetria catastale conforme allo stato di fatto, ma difforme dalle previsioni di progetto autorizzato dai titoli di legittimità amministrativa urbanistico-edilizia, dove il tramezzo con vano porta tra disimpegno e soggiorno-pranzo è assente. La suddetta difformità può rimanere in essere, e dunque non richiedendo l'aggiornamento della planimetria catastale in atti, salvo porre in essere un'attività di regolarizzazione amministrativa postuma come argomentato nel prosieguo a pag. della presente relazione di consulenza tecnica di stima;
- Le difformità di cui ai punti **3).**, **4).** e **5).** configurano una migliore rappresentazione dello stato dei luoghi, e prescindono da attività amministrativa di regolarizzazione postuma. A riguardo sembra inequivoca l'indicazione contenuta nella circolare esplicativa n. 2/2010 prot. 36607 emanata dall'Agenzia delle Entrate in data 09.07.2010 che si pronuncia nel senso di escludere dall'obbligo di denuncia di variazione dell'assetto planimetrico catastale, all'esito di difformità rilevate tra quanto esistente in banca dati e l'effettivo stato dei luoghi, tutte quelle fattispecie che "*non hanno rilevanza catastale (come) le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur non variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero dei vani e la loro funzionalità*". Pertanto l'eventuale aggiornamento della planimetria catastale in atti è attività facoltativa e non obbligatoria;

Fermo restando quanto dianzi argomentato, in sede di aggiudicazione o successivamente, sarà possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale in atti, riferendosi ai rilievi dello stato dei luoghi allegati alla presente relazione di stima - e sempre che nel frattempo non siano intercorse ulteriori variazioni - mediante presentazione di istanza DOCFA. I costi dell'aggiornamento catastale in trattazione, sono computabili in forfettari e presuntivi **Euro 500,00** al lordo degli oneri accessori per cassa previdenziale e IVA di legge al 22%, se dovuta, o altra diversa aliquota al momento

dell'emissione del documento di pagamento, incluse spese accessorie (tassa di presentazione, copie, consumabili etc.), somma che dovrà essere portata in detrazione al valore di stima finale.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo condotto in data 18 luglio 2024 congiuntamente al C.G. avv. Emanuele Di BENEDETTI, l'unità immobiliare in esecuzione si presentava in discrete condizioni di conservazione, quanto ad efficienza degli impianti tecnologici e finiture. Sono da segnalare a carico del fabbricato locali degradazioni a carico delle strutture in cemento armato a vista, in alcuni casi anche di significativa entità, essendosi riscontrati anche interventi pregressi di manutenzione provvisoria.

PARTI COMUNI

Allo stato possono essere considerate parti comuni all'immobile in esecuzione anzitutto le fattispecie di cui all'art. 1117 del Codice Civile e nel caso di specie secondo l'elenco che segue non esaustivo:

- Terreno di sedime su cui sorge il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile in esecuzione;
- Fondazioni, strutture di spiccato, facciate e coperture;
- Androne d'ingresso al piano terra, vano scala, ingresso scoperto e vialetti condominiali;

Ne conseguono diritti di uso e doveri di concorrere alle spese di mantenimento, gestione e manutenzione periodica gestite in condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si ha notizia dell'esistenza di livelli derivanti da gravame da uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI: stando al certificato di collaudo statico depositato in atti la struttura fondale è stata realizzata in cemento armato con plinti isolati di forma quadrata e rettangolare;

STRUTTURE VERTICALI: pilastri e travi in cemento armato;

SOLAI INTERPIANO: tutti i solai sono del tipo latero-cementizi ad eccezione del primo al piano terra è del tipo parzialmente prefabbricato con "Predalles";

SOLAI DEI BALCONI: solette a sbalzo in cemento armato ancorate su travi perimetrali;

SOLAI DI COPERTURA: latero-cementizi inclinati;

TIPOLOGIA DI COPERTURA: a tetto;

MANTO DI COPERTURA: in tegole laterizie di tipologia non precisabile;

PARETI ESTERNE: pareti murarie a foderi di laterizi forati;

ESPOSIZIONE PREVALENTE: zone giorno e notte orientate a nord-este;

ALTEZZA INTERNA UTILE: l'altezza interna è fissata in una media costante di mt. 2,71;

PARETI DIVISORIE INTERNE: tramezzature in laterizi forati intonacati;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimentazione in piastrelle di monocottura di cm. 34 x cm. 34 in tutti gli ambienti dell'immobile in esecuzione;

RIVESTIMENTI INTERNI: intonaci alle pareti tinteggiati con finitura decorata a stucco e inserti in stucco – rivestimenti ceramici alla parete del bagno;

FINITURE ESTERNE: le pareti esterne paramento a cortina di mattoni, locali telai strutturali e solette delle logge e dei cornicioni di coronamento in cemento armato a vista, pareti dei locali delle zone a giorno e notte a paramento di mattoni a vista e velette in cemento armato intonacate e tinteggiate;

INFISSI ESTERNI: in legno massello di essenza resinosa con doppio vetro e serrande in PVC a comando manuale e soglie in pietra di travertino;

INFISSI INTERNI: in legno tamburato con pannelli opachi - il portoncino d'ingresso all'appartamento è blindato con pannelli interno-esterno in laminatino, serratura a cilindro europeo;

IMPIANTI TECNOLOGICI: l'immobile è dotato di impianto termoidraulico con caldaia esterna di riscaldamento e terminali interni in alluminio – Citofono elettrico funzionante - impianto elettrico a corrugati situati in traccia e quadro elettrico interno - impianto TV digitale terrestre;

FORNITURE E SERVIZI PUBBLICI: l'approvvigionamento dell'acqua per usi domestici è garantita da acquedotto pubblico in gestione ACEA e contatore esterno su strada - la fornitura del gas è da gestore pubblico - corrente elettrica da fornitura pubblica e gestore del libero mercato;

SCARICHI: il fabbricato in cui ricade l'immobile in esecuzione è allacciato alla pubblica fognatura;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo in data 18 luglio 2024 è risultato occupato dagli esecutati *sigg.ri* (Omissis), coniugi tra loro e dal figlio di maggiore età, come da verbale redatto in pari data dal C.G. avv. Emanuele DI BENEDETTI.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/2001 al 29/02/2008	(Omissis)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo GADDI	17/09/2001	1816	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	20/09/2001	37394	26232
		Registrazione			
Dal 29/02/2008 al 31/07/2008	(Omissis) - Proprietà 1/4 fino al 31.07.2008 – (Omissis) -Proprietà	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	1/2 fino al 31.07.2008;	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	20/11/2008	69743	41323
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2008	(Omissis) - Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con (Omissis) - Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con (Omissis)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aldo GAROFALO	31/07/2008	48643	28148
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	07/07/2008	48643	28148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma il 07/08/2008
Reg. gen. 48644 - Reg. part. 10984
Quota: Intero
Importo: € 270.000,00
A favore di Banca per la Casa spa
Contro (Omissis)
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Aldo GAROFALO
Data: 31.07.2008

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 29/03/2024
Reg. gen. 17205 - Reg. part. 12830
Quota: Intero
A favore di Prisma SPV srl
Contro (Omissis)

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale del comune di Pomezia è stato approvato con delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 4246 del 20 novembre 1974. Il complesso edilizio in cui ricade l'immobile in esecuzione ricade all'interno della zona D "Espansione Residenziale" della tavola di zonizzazione del suddetto PRG. Le norme di attuazione carattere generale e particolari rinviano rispettivamente agli artt. 5 e 9 delle NTA.

Sul piano dell'operatività urbanistica l'intervento edificatorio in parola è stato assoggettato a preventiva formazione di un piano di lottizzazione convenzionata tra amministrazione comunale e soggetti privati attuatori, come da convenzione stipulata per atti di Cesare Marini notaio in Roma in data 22.11.1979 Repertorio n. 81923 Raccolta 35005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In esito all'istanza di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia con PEC in data 18.07.2024 prot. 76952/2024 del 23.07.2024 è stata rilasciata allo scrivente in data 08.08.2024 la documentazione urbanistico-edilizia attestante lo stato di legittimità amministrativa dell'immobile in esecuzione dalla quale si evidenzia che lo stesso è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 97/93 del 20.12.1993 su domanda del 07.05.1993 prot. 18756 pratica 6171 e nuovi tipi aggiornati del 29.10.1993 prot. 42636;
- Concessione Edilizia n. 97/93 Bis del 07.06.1996 per variante in corso d'opera su domanda del 22.11.1994 prot. 47519 pratica 6171;
- Certificato di collaudo delle opere in cemento armato depositato presso il Genio Civile della Regione Lazio in data 24 aprile 1996 prot. 82257;
- Certificato di agibilità rilasciato dal comune di Pomezia in data 24.04.2007 prot. 34729;

Le opere di cui ai titoli di legittimità urbanistico-edilizia che precedono sono state ultimate nei termini prescritti e per esse è stato rilasciato dal comune di Pomezia il certificato di agibilità in data 24.04.2007 prot. 34729.

Lo scrivente si riserva in sede di elaborato di consulenza tecnica di stima in versione definitiva, di elencare nel dettaglio l'interezza della documentazione tecnico-amministrativa consegnata dall'UTC di Pomezia nella persona della Funzionaria incaricata sig.ra Manuela SENO.



Corrispondenza tra l'effettivo stato dei luoghi e i contenuti delle Concessioni in Sanatoria nn. 97/93 del 20.12.1993 e 97/93 Bis del 07.06.1996

All'esito dell'accesso condotto in data 18 luglio 2024 è stata riscontrata la sostanziale sovrapposibilità tra lo stato dei luoghi come riscontrato nella circostanza, e le previsioni di progetto autorizzate dai titoli di legittimità amministrativa urbanistico-edilizio in parola, a meno della sensibile difformità in appresso dettagliata:

- Il disimpegno che conduce alla cameretta/studio e alla camera da letto è separato dal soggiorno-pranzo da un tramezzo e vano porta, conformemente alla planimetria catastale in atti ma diversamente dalle previsioni progettuali autorizzati dove il disimpegno è privo di tale tramezzo e infisso porta;

Ai fini della presente relazione di consulenza tecnica di stima si assume prudenzialmente l'ipotesi che tale sensibile, e scarsamente significativa, difformità tra stato dei luoghi e contenuti dei titoli di legittimità amministrativa, si possano riferire all'esecuzione di opere successive al rilascio dei medesimi. Nella situazione odierna la modifica in argomento avrebbe necessitato di una CILA¹ ai sensi dell'art. 6-bis comma 1 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. Trattandosi di opere già eseguite ne è possibile la sanatoria postuma ai sensi del predetto art. 6-bis comma 5 - **con incombenti a cura del soggetto aggiudicatario** - che comporta oneri sanzionatori per **Euro 1.000,00**², oltre a spese tecniche di presentazione della pratica tecnico-amministrativa a cura di professionista abilitato, stimate dallo scrivente in forfettari **Euro 500,00** al lordo degli accessori di legge (cassa previdenziale e IVA qualora prevista secondo l'aliquota vigente al momento dell'emissione del documento di pagamento) e delle spese di istruttoria³. Pertanto ai fini della regolarizzazione postuma delle fattispecie di difformità di cui al presente punto, è necessario contemplare una somma complessiva di **Euro 1.500,00**, tra sanzioni, spese tecniche e di presentazione della relativa pratica tecnico-amministrativa, da portare in detrazione al valore di stima finale. **Tuttavia trattandosi di materia nella esclusiva responsabilità della P.A., residuano ineliminabili margini di incertezza in ordine a diverse determinazioni in merito assunte dai pubblici funzionari.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Riguardo le dichiarazioni di conformità degli impianti si rinvia alla documentazione depositata presso l'UTC di Pomezia, considerato il rilascio del certificato di agibilità in data 24.04.2007 prot. 34729. Relativamente all'Attestato di Prestazione Energetica deve essere precisato che non è stato possibile per lo scrivente, reperire il libretto di manutenzione dell'impianto con i relativi controlli annuali. Pertanto la redazione della suddetta certificazione, di seguito nominata con il suo acronimo di APE, dovrà essere redatta a spese dell'aggiudicatario con oneri stimabili in misura forfettaria in **Euro**

¹ Acronimo di Comunicazione di Inizio Attività Asseverata.

² Art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.: "La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro".

³ La stima verte su ordinaria quotazione del mercato professionale con riguardo a fattispecie consimili, e non costituisce in alcun modo riferimento per il preventivo dell'onorario professionale spettante a professionista incaricato secondo la normativa vigente in materia all'atto del conferimento. Le spese di istruttoria rinviano ai parametri medi in uso presso le PP.AA. locali del territorio sotto la giurisdizione del Tribunale di Velletri.

250.00 al lordo delle spese accessorie come per legge, da portare in detrazione al valore di stima finale⁴.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in esecuzione è interessata da oneri condominiali che gli esecutati non hanno saputo precisare né con riguardo al dovuto al rateo ordinario, né in relazione ad oneri pregressi ancora da corrispondere. Lo scrivente al momento di notificare la relazione di consulenza tecnica alle parti in formato di bozza, aveva provveduto ad inviare in data 02 novembre 2024 PEC all'amministratore del condominio, recante la richiesta dell'esistenza di eventuali posizioni debitorie pregresse a carico dei soggetti esecutati. In data 14 gennaio c.a. lo scrivente ha ricevuto PEC dall'amministrazione dello stabile condominiale in cui ricade l'immobile in esecuzione, recante la precisazione dell'esposizione debitoria dei soggetti esecutati, come in appresso specificato:

“saldo conguaglio al 31/12/2022 quote ordinarie euro 1.883,88
conguaglio al 31/12/2022 quote consorzio euro 485,58
rate di preventivo 2023 ordinario euro 564,00
rate di preventivo 2023 consorzio euro 69,73
rate di preventivo 2024 ordinario euro 564,55
rata di preventivo 2024 consorzio euro 69,73
salvo conguaglio di fine gestioni 2023 e 2024 (bilanci ancora da presentare) e rate 2025, per un totale di euro 3.637,47.”

Atteso quanto precede, gli oneri condominiali pregressi rimasti insoluti da parte dell'attuale soggetto proprietario/debitore ovvero possessore dell'immobile in argomento, rimarranno a carico dell'acquirente limitatamente all'anno in corso e a quello precedente rispetto alla data del decreto di trasferimento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lotto Unico - *Appartamento composto da ingresso-soggiorno, cucina non abitabile, disimpegno, cameretta-studio, camera da letto, balcone con accesso dal locale soggiorno e finestre ad esso prospettanti di cucina e cameretta-studio oltre ad un posto auto scoperto, situato al primo piano di un complesso edilizio denominato L2 sviluppato in linea costituito da otto corpi di fabbrica uniti e collegati in gruppi di due da vani scala che distribuiscono per ogni piano n.ro 4 appartamenti. Il posto auto scoperto è situato in adiacenza ad analogo fabbricato denominato L1. L'edificio in cui trovasi l'immobile in esecuzione si sviluppa in un piano interrato destinato a box e cantine, cinque piani fuori terra oltre ad un piano attico. Entrambi i due complessi edilizi L1 ed L2 affiancati, ricadono all'interno di una "enclave" residenziale del comune di Pomezia ad alta densità comprendente altre tipologie in linea e a torre, circoscritta da una viabilità di servizio gravitante lungo via della Solfatara, in posizione decentrata sia dal centro capoluogo che dalle immediate espansioni residenziale ad esso adiacenti. L'isola residenziale*

⁴ La stima verte su ordinarie quotazione del mercato professionale con riguardo a fattispecie consimili, e non costituisce in alcun modo riferimento per il preventivo dell'onorario professionale spettante a professionista incaricato secondo la normative vigente in material all'atto del conferimento.

cade tra il territorio non urbano a destinazione agricola, e le zone interessate da insediamenti a carattere artigianale, industriale, terziario per la logistica e la trasformazione alimentare (lo stabilimento Fiorucci è direttamente collegato e adiacente), nonché un impianto di depurazione comunale. L'ambito insediativo di immediata pertinenza della lottizzazione residenziale è carente sia sotto il profilo delle urbanizzazioni primarie che secondarie. A riguardo i servizi pubblici e/o di interesse pubblico alla persona (uffici pubblici, scuole, uffici privati, commercio diffuso, banche ecc.), sono raggiungibili solo mediante automezzi privati e/o trasporti pubblici. Si segnalano i collegamenti adiacenti con il sistema insediativo Metropolitano di Roma, Pontino e del litorale laziale delle Strade Statali Ardeatina, Laurentina e Pontina, nonché della vicina stazione ferroviaria;

Sono previsti incombenzi diretti alla regolarizzazione catastale, urbanistico-edilizia e alla redazione dell'APE, come descritto dettagliatamente in perizia;

L'immobile al momento dell'accesso avvenuto in data 18 luglio 2024 è risultato occupato dagli esecutati e congiuntamente ad un figlio di maggiore età;

Identificato al NCEU del comune di Pomezia (Roma) al Foglio 1, Particella 406, Subalterni 72 Categoria A2 (l'appartamento) e 203 Categorie C6 (il posto auto scoperto);

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari all'intero;

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è ritenuto di ricorrere al metodo dei Coefficienti di Merito da applicare come moltiplicatore del parametro convenzionale di apprezzamento valutato al metro quadrato di superficie commerciale vendibile desumibile attraverso il Metodo sintetico per comparazione diretta con immobili analoghi compravenduti nella medesima zona in un intervallo di tempo predeterminato⁵, secondo i dati desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. I Coefficienti di Merito, pertanto, hanno la funzione di adeguare il dato di mercato meramente statistico e potenzialmente generico, alla situazione di fatto in ordine alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite immobiliare considerato nelle sue molteplici fattispecie che lo caratterizzano individualmente. Al valore pieno così ottenuto devono essere sottratti gli importi relativi agli oneri a carico del soggetto aggiudicatario come di seguito dettagliati:

- **€ 500.00:** aggiornamento della planimetria in atti per migliore rappresentazione dello stato dei luoghi;
- **€ 1.500.00:** C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6-bis commi da 1 a 5 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. come descritto in perizia;
- **€ 250.00:** Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica;

Pertanto la somma complessiva che deve essere portata in detrazione al valore di stima finale è pari ad

€ 2.250.00.

⁵ La letteratura tecnico-scientifica su tale metodologia estimativa dei beni immobiliari urbani, è assai vasta. Per i fini di cui alla presente relazione si rimanda ai testi che seguono: M. BRISCHETTO, A. PAVAN, C. PICCO, U. VISCONTI DI MASSINO, *La stima degli immobili ordinari, speciali e dei beni pubblici*, Maggioli Editore, 2006 con ulteriore bibliografia sull'argomento; G. TUROLA, *Manuale di estimo immobiliare*, Milano 2008, con ulteriore bibliografia sull'argomento.

COEFFICIENTI DI MERITO:

Requisiti generali dell'Immobile:

- Zona: **K1** 0,95;
- Tipologia fabbricato in relazione alla zona: **K2** 1,00;
- Età: **K3** 1,00;
- Caratteristiche Ambientali: **K4** 0,95;
- Accessibilità e collegamenti: **K5** 1,10;
- Stato di manutenzione del fabbricato: **K6** 1,00;

Requisiti specifici dell'Immobile:

- Taglio: **K7** 1,00;
- Esposizione solare: **K8** 1,00;
- Altezza di Piano: **K9** 1,00;
- Impianti Tecnologici: **K10** 1,00;
- Classe Energetica: **K11** 0,95;
- Stato di manutenzione u.i: **K12** 1,00;

$$Kt = 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 0,9431 = \text{ca. } \underline{\underline{Kt 0,94;}}$$

L'abbattimento dello 0,05% del coefficiente di merito relativo sia alla zona che al contesto ambientale è dovuto alla circostanza di una "enclave" di espansione residenziale scollegata dalla città, e adiacente immediatamente da un lato al territorio agricolo, dall'altro ad un insediamento vasto di tipo artigianale, industriale diversificato in settori tra cui la trasformazione alimentare, terziario per la logistica, che indubbiamente determina un più basso livello di qualità generale del comparto abitativo, ulteriormente penalizzato dall'assenza dei servizi primari alla persona.

METODO SINTETICO:

Il metodo, pertanto, prevede anzitutto l'individuazione della superficie commerciale complessiva vendibile e successivamente la determinazione del parametro convenzionale di apprezzamento mediante rilevamenti del mercato immobiliare indiretti e diretti. La superficie commerciale convenzionale di stima dell'immobile di cui alla presente relazione di consulenza tecnica è stata stabilita in complessivi **mq 60,00**. Con riguardo alla determinazione del parametro convenzionale di apprezzamento della superficie residenziale (costo al metro quadrato di superficie commerciale), si procede mediante l'individuazione di un intervallo di valori unitari calcolati sulla base delle rilevazioni effettuate in una zona ritenuta omogenea con quella di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di stima. A tali valori si applica il procedimento matematico-statistico della Deviazione Standard⁶ diretto a stabilire una terna di valori sufficientemente attendibili⁷ da cui estrarre il parametro ritenuto più rappresentativo della situazione di specie, secondo una valutazione sintetica commisurata alle

⁶ Per una definizione dell'indice di Deviazione Standard e per la sua applicazione nel campo delle stime immobiliari si veda: M. CURATOLO, L. PALLADINO, *Solo stime*, Roma 2007.

⁷ L'indice di Deviazione Standard rappresenta l'oscillazione standard del mercato immobiliare e viene aggiunto e sottratto al valore medio unitario ottenuto dalla media aritmetica delle rilevazioni. In tal modo si ottiene una terna di valori che rappresenta l'oscillazione entro la quale si situano la maggior parte dei valori provenienti dalle transazioni immobiliari del mercato di riferimento.

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile - quali si desumono dai contenuti della presente relazione - e alla situazione del mercato immobiliare.

STIMA A VALORE DI MERCATO SU BASE OMI:

Le rilevazioni sono state estese ai primi due semestri del 2023 e al primo semestre 2024, attingendo alla fonte dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (art. 1, comma 307, L. 27 dicembre 2006 n. 296), codice zona E3, suburbana/zona rurale nord, limitatamente alla tipologia "Abitazioni Civili". Tali rilevazioni sono state integrate da ricognizioni dirette del mercato immobiliare locale relative al secondo semestre 2024 in corso.

RILEVAZIONI INDIRETTE - FONTE OMI					
I Semestre 2023		II Semestre 2023		I Semestre 2024	
Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
€ 1000,00	€ 1.450,00	€ 1000,00	€ 1.450,00	€ 1000,00	€ 1.450,00

RILEVAZIONI DIRETTE	
II Semestre 2023	
Min.	Max.
€ 900,00	€ 1.400,00

CALCOLO DELL'INDICE DI DEVIAZIONE STANDARD

Il calcolo dell'indice di Deviazione Standard è fondato sull'applicazione della seguente formula:

$$DS = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

dove

$\bar{x}_i$ = singolo rilevamento periodico;

$\bar{x}$ = media aritmetica delle rilevazioni;

n = numero delle rilevazioni;

€/mq Min.	€/mq Max.	Valore medio €/mq
€ 1 000,00	€ 1 450,00	€ 1 225,00
€ 1 000,00	€ 1 450,00	€ 1 225,00
€ 1 000,00	€ 1 450,00	€ 1 225,00
€ 900,00	€ 1 400,00	€ 1 150,00
	Totale	€ 4 825,00
	Valore medio	€ 1 206,25
	Deviazione St.	37,50
Valore inferiore €/mq	Valore medio €/mq	Valore superiore €/mq
€ 1 168,75	€ 1 206,25	€ 1 243,75

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile descritte nella presente relazione - secondo una valutazione sintetica di pregi e difetti ed in relazione alla zona di riferimento OMI - tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare pregresso e attuale in relazione alle valutazioni più frequenti relative a tipologie edilizie analoghe all'immobile oggetto di stima e ricadenti in un medesimo ambito territoriale, si ritiene di applicare il parametro convenzionale di valutazione medio pari a **€ 1.206,25**. A tale indice convenzionale si deve applicare il coefficiente di riduzione **Kt = 0,94** proveniente dalla valutazione dei coefficienti di merito e pertanto:

$$\mathbf{\text{€ } 1.206,25 \times Kt \text{ } 0,94 = \text{€ } 1.133,87}$$

Pertanto il parametro convenzionale di vendita è pari alla somma arrotondata di

€/Mq 1.135,00

(DICONSI EURO MILLECENTOTRENTACINQUE/00)

Superficie Commerciale €/mq	Valore in € al mq	Valore dell'immobile
Mq 60,00	€ 1.135,00	€ 68.100,00

Pertanto il presumibile valore pieno di mercato della porzione immobiliare a destinazione residenziale è pari alla somma di

€ 68.100,00

(DICONSI EURO SESSANTOTTOMILACENTO/00)

A detta somma devono essere decurtati gli oneri che seguono a fronte di adempimenti a carico del soggetto aggiudicatario pari a complessivi **€ 2.250,00**.

$$\text{€ } 68.100,00 - \text{€ } 2.250,00 = \mathbf{\text{€ } 65.850,00}$$

Pertanto il presumibile valore di mercato del compendio immobiliare in esecuzione di cui al presente lotto ammonta alla somma arrotondata di:

€ 66.000,00

(DICONSI EURO SESSANTASEIMILA/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.

Genzano di Roma, gennaio 2025

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

Arch. Dimitri TICCONI
(Firmato Digitalmente)



LOTTO UNICO

Appartamento composto da ingresso-soggiorno, cucina non abitabile, disimpegno, cameretta-studio, camera da letto, balcone con accesso dal locale soggiorno e finestre ad esso prospettanti di cucina e cameretta-studio oltre ad un posto auto scoperto, situato al primo piano di un complesso edilizio denominato L2 sviluppato in linea costituito da otto corpi di fabbrica uniti e collegati in gruppi di due da vani scala che distribuiscono per ogni piano n.ro 4 appartamenti. Il posto auto scoperto è situato in adiacenza ad analogo fabbricato denominato L1. L'edificio in cui trovasi l'immobile in esecuzione si sviluppa in un piano interrato destinato a box e cantine, cinque piani fuori terra oltre ad un piano attico. Entrambi i due complessi edilizi L1 ed L2 affiancati, ricadono all'interno di una "enclave" residenziale del comune di Pomezia ad alta densità comprendente altre tipologie in linea e a torre, circoscritta da una viabilità di servizio gravitante lungo via della Solfatara, in posizione decentrata sia dal centro capoluogo che dalle immediate espansioni residenziale ad esso adiacenti. L'isola residenziale cade tra il territorio non urbano a destinazione agricola, e le zone interessate da insediamenti a carattere artigianale, industriale, terziario per la logistica e la trasformazione alimentare (lo stabilimento Fiorucci è direttamente collegato e adiacente), nonché un impianto di depurazione comunale. L'ambito insediativo di immediata pertinenza della lottizzazione residenziale è carente sia sotto il profilo delle urbanizzazioni primarie che secondarie. A riguardo i servizi pubblici e/o di interesse pubblico alla persona (uffici pubblici, scuole, uffici privati, commercio diffuso, banche ecc.), sono raggiungibili solo mediante automezzi privati e/o trasporti pubblici. Si segnalano i collegamenti adiacenti con il sistema insediativo Metropolitano di Roma, Pontino e del litorale laziale delle Strade Statali Ardeatina, Laurentina e Pontina, nonché della vicina stazione ferroviaria;

Sono previsti incombeni diretti alla regolarizzazione catastale, urbanistico-edilizia e alla redazione dell'APE, come descritto dettagliatamente in perizia;

L'immobile al momento dell'accesso avvenuto in data 18 luglio 2024 è risultato occupato dagli esecutati e congiuntamente ad un figlio di maggiore età;

Identificato al NCEU del comune di Pomezia (Roma) al Foglio 1, Particella 406, Subalterni 72 Categoria A2 (l'appartamento) e 203 Categorie C6 (il posto auto scoperto);

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari all'intero;



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E 113/2024

LOTTO UNICO

- Appartamento in stabile condominiale -			
Ubicazione:	Pomezia, località "Santa Palomba" (Roma) - via delle Arti n. 3/B int. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	Intero
Tipologia immobile:	Appartamento in fabbricato condominiale Identificato al N.C.E.U. di Pomezia <i>Identificato al NCEU del comune di Pomezia (Roma) al Foglio 1, Particella 406, Subalterni 72 Categoria A2 (l'appartamento) e 203 Categorie C6 (il posto auto scoperto);</i>	Superficie	60,00 mq (margine di approssimazione del $\pm 5\%$)
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo condotto in data 18 luglio 2024, l'unità immobiliare in esecuzione si presentava in discrete condizioni di conservazione, quanto ad efficienza degli impianti tecnologici e finiture. Sono da segnalare a carico del fabbricato locali degradazioni a carico delle strutture in cemento armato a vista, in alcuni casi anche di significativa entità, essendosi riscontrati anche interventi pregressi di manutenzione provvisoria.		
Descrizione:	<i>Appartamento composto da ingresso-soggiorno, cucina non abitabile, disimpegno, cameretta-studio, camera da letto, balcone con accesso dal locale soggiorno e finestre ad esso prospettanti di cucina e cameretta-studio oltre ad un posto auto scoperto, situato al primo piano di un complesso edilizio denominato L2 sviluppato in linea costituito da otto corpi di fabbrica uniti e collegati in gruppi di due da vani scala che distribuiscono per ogni piano n.ro 4 appartamenti. Il posto auto scoperto è situato in adiacenza ad analogo fabbricato denominato L1. L'edificio in cui trovasi l'immobile in esecuzione si sviluppa in un piano interrato destinato a box e cantine, cinque piani fuori terra oltre ad un piano attico. Entrambi i due complessi edilizi L1 ed L2 affiancati, ricadono all'interno di una "enclave" residenziale del comune di Pomezia ad alta densità comprendente altre tipologie in linea e a torre, circoscritta da una viabilità di servizio gravitante lungo via della Solfatara, in posizione decentrata sia dal centro capoluogo che dalle immediate espansioni residenziale ad esso adiacenti. L'isola residenziale cade tra il territorio non urbano a destinazione agricola, e le zone interessate da insediamenti a carattere artigianale, industriale, terziario per la logistica e la trasformazione alimentare (lo stabilimento Fiorucci è direttamente collegato e adiacente), nonché un impianto di depurazione comunale. L'ambito insediativo di immediata pertinenza della lottizzazione residenziale è carente sia sotto il profilo delle urbanizzazioni primarie che secondarie. A riguardo i servizi pubblici e/o di interesse pubblico alla persona (uffici pubblici, scuole, uffici privati, commercio diffuso, banche ecc.), sono raggiungibili solo mediante automezzi privati e/o trasporti pubblici. Si segnalano i collegamenti adiacenti con il sistema insediativo Metropolitano di Roma, Pontino e del litorale laziale delle Strade Statali Ardeatina, Laurentina e Pontina, nonché della vicina stazione ferroviaria;</i> <i>Sono previsti incombeni diretti alla regolarizzazione catastale, urbanistico-edilizia e alla redazione dell'APE, come descritto dettagliatamente in perizia;</i> <i>L'immobile al momento dell'accesso avvenuto in data 18 luglio 2024 è risultato occupato dagli esecutati e congiuntamente ad un figlio di maggiore età;</i> <i>Identificato al N.C.E.U. di Pomezia Identificato al NCEU del comune di Pomezia (Roma) al Foglio 1, Particella 406, Subalterni 72 Categoria A2 (l'appartamento) e 203 Categorie C6 (il posto auto scoperto);</i> <i>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari all'intero;</i>		
Vendita soggetta a IVA:	La vendita del bene è soggetta ad IVA nei casi previsti dalla legge per il caso di specie.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sì		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma il 07.08.2008
Reg. gen. 48644 - Reg. part. 10984
Quota: Intero
Importo: € 270.000,00
A favore di Banca per la Casa spa
Contro (Omissis)
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Aldo GAROFALO
Data: 31.07.2008
N° repertorio: 97763
N° raccolta: 15713

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 29.03.2024
Reg. gen. 17205 - Reg. part. 12830
Quota: Intero
A favore di Prisma SPV srl
Contro: (Omissis)