

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Angelucci Piergiorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 114/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 224.695,80	16

All'udienza del 11/04/2024, il sottoscritto Arch. Angelucci Piergiorgio, con studio in Via Cavour, 310 - 00184 - Roma (RM), email piergiorgio.angelucci@gmail.com, PEC p.angelucci@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Oceano Artico, 11 , interno 1, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 41°62'96"N - 12°49 '88"E)

Fabbricato per civile abitazione sito in Comune di Pomezia, località Torvaianica Alta, via Oceano Artico numero 11 (undici), distribuito su 2 (due) livelli (piano seminterrato e piano rialzato), collegati tra loro da scala interna, piano lastrico solare di copertura con accesso esterno (non oggetto di pignoramento), area scoperta ad uso esclusivo adibita a giardino, sulla quale insiste un corpo di fabbrica separato adibito a box-auto (da demolire). Il tutto confinante a sud con via Oceano Artico e con int.2 (sub 510), a nord con le particelle 532-531, a est con la particella 661, ad ovest con la particella 113 salvo se altri. Censito al Catasto fabbricati di Pomezia al foglio 32, particella 161, subalterno 509 graffato 506, categoria A/7, classe 4, consistenza 4,5 vani (quattro virgola cinque), rendita € 766,94 (settecento sessantasei/94). Per accedere al lastrico solare bisogna passare per il subalterno 508 che è graffata al subalterno 511 (lastrico solare), quest'ultimi due subalterni NON SONO OGGETTO DI PIGNORAMENTO. La zona nella quale è situato l'immobile non risulta provvista di parcheggi, nelle immediate vicinanze dell'immobile non risultano presenti esercizi commerciali. L'immobile ha accesso dalla via pubblica con due cancelli, carrabile e pedonale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Non sono oggetto di pignoramento i subalterni descritti qui si seguito:

Comune di Pomezia Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 161, subalterno 508 graffato 511, categoria F/5, consistenza 40 mq., int.3 piano T-S1 (lastrico solare)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Oceano Artico, 11 , interno 1, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo "RELAZIONE PRELIMINARA" redatta dall'Avv. Luca Becucci in data 12/04/2024. (vedi allegati)

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)

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento confina a sud con via Oceano Artico e con int.2 (sub 510), a nord con le particelle 532-531, a est con la particella 661, ad ovest con la particella 113 salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Deposito	31,95 mq	36,75 mq	0,50	18,38 mq	2,30 m	T-S1
Cantina	20,16 mq	23,19 mq	0,50	11,60 mq	2,30 m	T-S1
Ripostiglio	9,28 mq	10,68 mq	0,50	5,34 mq	2,10 m	T-S1
Cantina	13,60 mq	15,64 mq	0,20	3,13 mq	2,10 m	T-S1
Cantina	6,08 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	2,10 m	T-S1
Abitazione	57,65 mq	66,30 mq	1	66,30 mq	3,00 m	PR
Giardino	159,56 mq	159,56 mq	0,18	28,72 mq	0,00 m	T
Giardino	599,38 mq	599,38 mq	0,02	11,99 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	146,86 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	146,86 mq	

L'immobile oggetto di stima è sito in una zona periferica rispetto al centro di Pomezia in località Torvaianica Alta, precisamente in via Oceano Artico 11. L'immobile è provvisto di servizio idrico, nel giardino esclusivo di proprietà è presente un pozzo per le acque chiare con possibilità di allaccio acqua diretta, inoltre è presente il riscaldamento autonomo a gas ed energia elettrica. L'area è provvista di collettore comunale per le acque reflue.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2001 al 12/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 161, Sub. 506 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 766,94 Piano T-S1 Graffato 509

I titolari catastali corrispondono 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
	32	161	506		A7	4	4,5	107 mq	766,94 €	T-S1	509

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad una attenta analisi cartacea e uno scrupoloso rilievo metrico (sup. coperta), celerimetrico (sup.scoperta e coperta) che è stato eseguito mediante l'appoggio ai confini e fabbricati esistenti, nonché ai punti in comune con i punti rilevati nei precedenti atti di aggiornamento, NON si è riscontrata corrispondenza

tra gli elaborati grafici validati dal Comune, le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, le difformità sia esterne che interne, con modifica della sagoma e ampliamento di volumetria consistono:

ESTERNO:

1) PROSPETTO "NORD":

- a) PIANO TERRA/SEMINTERRATO: modifica delle bucatore della facciata, apertura di due porte finestre;
- b) PIANO RIALZATO: modifica delle bucatore della facciata.

2) PROSPETTO "SUD":

- a) PIANO TERRA/SEMINTERRATO: modifica delle bucatore della facciata, chiusura di una porta, realizzazione di un locale caldaia volume tecnico strettamente necessario a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio del fabbricato, realizzazione di una canna fumaria.
- b) PIANO RIALZATO: modifica delle bucatore della facciata, apertura di un taglio nel vano scala a cielo aperto.

3) PROSPETTO "OVEST":

- a) PIANO TERRA/SEMINTERRATO: modifica delle bucatore della facciata, apertura di una finestra.

4) PROSPETTO "EST":

- a) PIANO TERRA/SEMINTERRATO: modifica delle bucatore della facciata, chiusura di una finestra, apertura di una porta finestra.

5) GIARDINO

- a) realizzazione di un volume tecnico strettamente necessario a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio del fabbricato;
- b) realizzazione di una volumetria per ricovero delle autovetture.

INTERNO:

1) PIANO TERRA:

- a) diversa destinazione funzionale dei locali da (deposito e cantina) a (salone e cucina);
- b) realizzazione di un camino.

2) PIANO SEMINTERRATO:

- a) diversa destinazione funzionale di un locale da (ripostiglio) a (bagno);
- b) realizzazione di una scala in cemento armato nel locale caldaia;
- c) aumento di cubatura dei locali seminterrati.

3) PIANO RIALZATO:

- a) diversa destinazione funzionale di un locale da (soggiorno/cucina) a (due camere da letto), diversa distribuzione degli spazi.

Si dovrà procedere all'aggiornamento catastale. (vedi allegati)

PRECISAZIONI

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo "RELAZIONE PRELIMINARA" redatta dall'Avv. Luca Becucci in data 12/04/2024. (vedi allegati)

PATTI

L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe abitato da entrambi gli esecutati e figli, verbale di sopralluogo del 23/04/2024. (vedi allegati)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risultano inseriti in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Pomezia, non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello ed usi civici gravanti sul bene pignorato. Si allega il CDU rilasciato dal Responsabile del Comune di Pomezia in data 07/05/2024 prot.0046429/2024. (vedi allegati)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni di tipo superficiale;
Esposizione Nord;Est;Sud;Ovest;
Struttura portante è mista in muratura e c.a. su fondazione in c.a.;
Le murature esterne sono realizzate, con mattoni forati, a cassa vuota;
La copertura è parzialmente a terrazza e a falda inclinata.
Gli infissi esterni sono realizzati in legno con persiane;
I pavimenti sono realizzati in ceramica così come il rivestimento del bagno e della cucina, mentre la zona delle camere è in parquet;
Le finiture generali dell'appartamento interne sono del tipo civile, soffitti tinteggiati a tempera;
Le superfici esterne sono tinteggiate al quarzo plastico e rivestite con listelli di cortina.
Per quanto riguarda le condizioni esterne dell'immobile si fa presente che allo stato attuale risulta in un buono stato conservazione.
La porzione immobiliare descritta, al suo interno risulta essere in un buono stato di conservazione, per quanto riguarda le parti strutturali e murarie, gli infissi interni, esterni e gli intonaci.
L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico (acqua di pozzo) con possibilità di allaccio acqua diretta, di riscaldamento autonomo gas, energia elettrica e condizionatori nelle camere da letto.
La zona interessata è dotata di urbanizzazione primaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe abitato dagli esecutati e figli, come dichiaro il giorno del sopralluogo del 23/04/2024. Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Augusto Bellagamba rep. 93048 del 14/03/2001. (vedi allegati)

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "RELAZIONE PRELIMINARA" documentazione agli atti, redatta dall'avv. Luca Becucci in data 12/04/2024.(vedi allegati). L'atto di provenienza degli immobili pignorati, verrà inserito come allegato alla CTU.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 30/07/2008
Reg. gen. 45544 - Reg. part. 10318
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

• Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Velletri il 03/04/2024

Reg. gen. 17926 - Reg. part. 13345

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

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

Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base degli atti presenti nel fascicolo "CERTIFICATO NOTARILE" Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano in data 05/04/2024. Inoltre si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione agli atti "RELAZIONE PRELIMINARE" Avv. Luca Becucci del 12/04/2024. (vedi allegati)

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente PRG - Piano Regolatore Generale del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.4246 del 20 novembre 1974.

Regolamento Edilizio Comunale D.C.C. del 10/02/2009 Atto 18 e smi;

Nucleo edilizio Torvaianica Alta di Delibera di C.C. n.54 del 13/04/1988;

Variante di P.P. adottata con Delibera di C.C. n.16 del 10/02/2009 Approvata per decorrenza termini;

Determina Dirigenziale n.55 Dir11 del 20/11/2012 modifica ai sensi dell'art.1 bis legge 36//87 e smi.

La destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'edificio è in zona "RC1" - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO, PARTE STRADA, art.5.1 delle NTA. Nel vigente PTPR - approvato con DCR 5/2021, rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, l'area ricade all'interno del perimetro Tav.A "PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI", Tav.B "AREE URBANIZZATE". Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Pomezia, non risultano presenti vincoli ai sensi del D.lvo 42/04. Le informazioni riportate in ordine alla regolarità urbanistica ed alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente e sulla documentazione da esso rilasciata, non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio. Si allega il CDU rilasciato dal Responsabile del Comune di Pomezia in data 07/05/2024 prot.0046429/2024. (vedi allegati)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato per civile abitazione sito in Comune di Pomezia, località Torvaianica Alta, via Oceano Artico numero 11 (undici), distribuito su 2 (due) livelli (piano seminterrato e piano rialzato), collegati tra loro da scala interna più un piano lastrico solare di copertura con accesso esterno, area scoperta ad uso esclusivo adibita a giardino, sulla quale insiste un corpo di fabbrica separato adibito a box-auto. Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Pomezia l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in forza di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 352/96 rilasciata dal Comune di Pomezia il 25/10/1996. Successivamente, per lavori di frazionamento e ristrutturazione, è stato rilasciato dal Comune di Pomezia Permesso di Costruire n. 17 del 09/03/2004 pratica Edilizia 7733. Infine è stata presentata al Comune di Pomezia Segnalazione Certificato di Agibilità in data 11/12/2017 protocollo 0119767/2017, successivamente è stata presentata altra Segnalazione Certificato di Agibilità in data 29/05/2018 protocollo 0054946/2018. (vedi allegati)

In seguito ad una attenta analisi cartacea e uno scrupoloso rilievo metrico (sup. coperta), celerimetrico (sup.scoperta e coperta) che è stato eseguito mediante l'appoggio ai confini e fabbricati esistenti, nonché ai punti in comune con i punti rilevati nei precedenti atti di aggiornamento, NON si è riscontrata corrispondenza

tra gli elaborati grafici validati dal Comune e lo stato dei luoghi, le difformità sia esterne che interne, con modifica della sagoma e volumetria consistono:

ESTERNO:

1) PROSPETTO "NORD":

- a) PIANO TERRA/SEMINTERRATO: modifica delle bucatore della facciata, apertura di due porte finestre;
- b) PIANO RIALZATO: modifica delle bucatore della facciata.

2) PROSPETTO "SUD":

- a) PIANO TERRA/SEMINTERRATO: modifica delle bucatore della facciata, chiusura di una porta, realizzazione di un locale caldaia volume tecnico strettamente necessario a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio del fabbricato, realizzazione di una canna fumaria.

- b) PIANO RIALZATO: modifica delle bucatore della facciata.

3) PROSPETTO "OVEST":

- a) PIANO TERRA/SEMINTERRATO: modifica delle bucatore della facciata, apertura di una finestra;

4) PROSPETTO "EST":

- a) PIANO TERRA/SEMINTERRATO: modifica delle bucatore della facciata, chiusura di una finestra, apertura di una porta finestra.

5) GIARDINO

- a) realizzazione di un volume tecnico strettamente necessario a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio del fabbricato;
- b) realizzazione di una volumetria per ricovero delle autovetture;
- c) non realizzazione del muro di confine del sub 508 lato sub 506.

INTERNO:

1) PIANO TERRA:

- a) diversa destinazione funzionale dei locali da (deposito e cantina) a (salone e cucina);
- b) realizzazione di un camino.

2) PIANO SEMINTERRATO:

- a) diversa destinazione funzionale di un locale da (ripostiglio) a (bagno);
- b) realizzazione di una scala in cemento armato nel locale caldaia;
- c) aumento di cubatura dei locali seminterrati.

3) PIANO RIALZATO:

- a) diversa destinazione funzionale di un locale da (soggiorno/cucina) a (due camere da letto);
- b) diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità ESTERNE sui prospetti sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01. Si dovrà procedere all'aggiornamento urbanistico/edilizio presentando all'ufficio Tecnico del Comune di Pomezia una (S.C.I.A. in sanatoria) la sanzione pecuniaria è pari a € 1.000 euro.

Nel giardino 5) il punto b) "realizzazione di una volumetria per ricovero delle autovetture" non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e non si trova nelle condizioni previste ai sensi dell'art. 40 sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dell'art.46 comma quinto del DPR 380/01. Si dovrà procedere alla demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, i costi della demolizione e ripristino sono stati calcolati nel valore finale di stima.

Le difformità INTERNE 1) PIANO TERRA punto a),b) - PIANO SEMINTERRATO punto a),b),c) - PIANO RIALZATO punto a) non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e non si trovano nelle condizioni previste ai sensi dell'art. 40 sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dell'art.46 comma quinto del DPR 380/01. Si dovrà procedere alla demolizione e ripristino dello stato dei luoghi come da elaborato grafico allegato al permesso di costruire n.17 rilasciato in data 9 marzo 2004 pratica Edilizia n.7733. I costi della demolizione e ripristino, sono stati calcolati nel valore finale di stima.

Le difformità INTERNE 3) PIANO RIALZATO punto b) sono sanabili, si dovrà procedere all'aggiornamento urbanistico/edilizio in sanatoria, i costi sono stati calcolati nel valore finale di stima. Le informazioni riportate in ordine alla regolarità urbanistica ed alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente e sulla documentazione da esso rilasciata; non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio. (vedi allegati)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Attestazione di Qualifica Energetica degli Edifici (APE) Codice Identificativo 00001/18 Valido fino al 21/02/2028

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Oceano Artico, 11 , interno 1, piano T-S1
Fabbricato per civile abitazione sito in Comune di Pomezia, località Torvaianica Alta, via Oceano Artico numero 11 (undici), distribuito su 2 (due) livelli (piano seminterrato e piano rialzato), collegati tra loro da scala interna, piano lastrico solare di copertura con accesso esterno (non oggetto di pignoramento), area scoperta ad uso esclusivo adibita a giardino, sulla quale insiste un corpo di fabbrica separato adibito a box-auto (da demolire). Il tutto confinante a sud con via Oceano Artico e con int.2 (sub 510), a nord con le particelle 532-531, a est con la particella 661, ad ovest con la particella 113 salvo se altri. Censito al Catasto fabbricati di Pomezia al foglio 32, particella 161, subalterno 509 graffato 506, categoria A/7, classe 4, consistenza 4,5 vani (quattro virgola cinque), rendita € 766,94 (settecento sessantasei/94). Per accedere al lastrico solare bisogna passare per il subalterno 508 che è graffata al subalterno 511 (lastrico solare), quest'ultimi due subalterni NON SONO OGGETTO DI PIGNORAMENTO. La zona nella quale è situato l'immobile non risulta provvista di parcheggi, nelle immediate vicinanze dell'immobile non risultano presenti esercizi commerciali. L'immobile ha accesso dalla via pubblica con due cancelli, carrabile e pedonale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 161, Sub. 506, Categoria A7, Graffato 509

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

Valore di stima del bene: € 264.348,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato con procedimento comparativo di mercato. Con le informazioni e gli elementi in possesso si svolge la stima applicando il criterio del più probabile valore di mercato, adottando il procedimento sintetico-comparativo pluriparametrico, derivato dal Market Comparison Approach (MCA), in grado di offrire risultati sufficienti oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di dati campione, allineati cronologicamente e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili a quello che costituisce l'oggetto stesso dell'operazione estimativa. Le caratteristiche possono essere: a) quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua mediante una specifica unità di misura corrente (ad esempio: metri quadri, percentuale ecc.) b) qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per i gradi secondo una scala cardinale mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente, normale, ottimo). Inoltre il valore commerciale dell'immobile 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Via Oceano Artico, 11 , interno 1, piano T-S1	146,86 mq	1.800,00 €/mq	€ 264.348,00	100,00%	€ 264.348,00

Valore di stima: € 264.348,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 224.695,80

Nel valore finale di stima sono stati considerati i costi di regolarizzazione urbanistica, oltre a quelli per la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi come da elaborato grafico allegato al permesso di costruire n.17 del 09/03/2004 pratica edilizia 7733. (vedi allegati)

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

Roma, li 20/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Angelucci Piergiorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Notaio-Augusto-Bellagamba-14marzo2001-Rep-93048 (Aggiornamento al 14/03/2001)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Notarile (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 23/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Municipio
- ✓ N° 1 Altri allegati - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)



- ✓ N° 1 Altri allegati - RACCOMANDATA A-R-PEC
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Preliminare (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 23/04/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Oceano Artico, 11 , interno 1, piano T-S1
Fabbricato per civile abitazione sito in Comune di Pomezia, località Torvaianica Alta, via Oceano Artico numero 11 (undici), distribuito su 2 (due) livelli (piano seminterrato e piano rialzato), collegati tra loro da scala interna, piano lastrico solare di copertura con accesso esterno (non oggetto di pignoramento), area scoperta ad uso esclusivo adibita a giardino, sulla quale insiste un corpo di fabbrica separato adibito a box-auto (da demolire). Il tutto confinante a sud con via Oceano Artico e con int.2 (sub 510), a nord con le particelle 532-531, a est con la particella 661, ad ovest con la particella 113 salvo se altri. Censito al Catasto fabbricati di Pomezia al foglio 32, particella 161, subalterno 509 graffato 506, categoria A/7, classe 4, consistenza 4,5 vani (quattro virgola cinque), rendita € 766,94 (settecento sessantasei/94). Per accedere al lastrico solare bisogna passare per il subalterno 508 che è graffata al subalterno 511 (lastrico solare), quest'ultimi due subalterni NON SONO OGGETTO DI PIGNORAMENTO. La zona nella quale è situato l'immobile non risulta provvista di parcheggi, nelle immediate vicinanze dell'immobile non risultano presenti esercizi commerciali. L'immobile ha accesso dalla via pubblica con due cancelli, carrabile e pedonale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 161, Sub. 506, Categoria A7, Graffato 509 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente PRG - Piano Regolatore Generale del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.4246 del 20 novembre 1974. Regolamento Edilizio Comunale D.C.C. del 10/02/2009 Atto 18 e smi; Nucleo edilizio Torvaianica Alta di Delibera di C.C. n.54 del 13/04/1988; Variante di P.P. adottata con Delibera di C.C. n.16 del 10/02/2009 Approvata per decorrenza termini; Determina Dirigenziale n.55 Dir11 del 20/11/2012 modifica ai sensi dell'art.1 bis legge 36//87 e smi. La destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'edificio è in zona "RC1" - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO, PARTE STRADA, art.5.1 delle NTA. Nel vigente PTPR - approvato con DCR 5/2021, rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, l'area ricade all'interno del perimetro Tav.A "PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI", Tav.B "AREE URBANIZZATE". Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Pomezia, non risultano presenti vincoli ai sensi del D.lvo 42/04. Le informazioni riportate in ordine alla regolarità urbanistica ed alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente e sulla documentazione da esso rilasciata, non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio. Si allega il CDU rilasciato dal Responsabile del Comune di Pomezia in data 07/05/2024 prot.0046429/2024. (vedi allegati)

Prezzo base d'asta: € 224.695,80

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 114/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 224.695,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Oceano Artico, 11 , interno 1, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 161, Sub. 506, Categoria A7, Graffato 509	Superficie	146,86 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione sito in Comune di Pomezia, località Torvaianica Alta, via Oceano Artico numero 11 (undici), distribuito su 2 (due) livelli (piano seminterrato e piano rialzato), collegati tra loro da scala interna, piano lastrico solare di copertura con accesso esterno (non oggetto di pignoramento), area scoperta ad uso esclusivo adibita a giardino, sulla quale insiste un corpo di fabbrica separato adibito a box-auto (da demolire). Il tutto confinante a sud con via Oceano Artico e con int.2 (sub 510), a nord con le particelle 532-531, a est con la particella 661, ad ovest con la particella 113 salvo se altri. Censito al Catasto fabbricati di Pomezia al foglio 32, particella 161, subalterno 509 graffato 506, categoria A/7, classe 4, consistenza 4,5 vani (quattro virgola cinque), rendita € 766,94 (settecento sessantasei/94). Per accedere al lastrico solare bisogna passare per il subalterno 508 che è graffata al subalterno 511 (lastrico solare), quest'ultimi due subalterni NON SONO OGGETTO DI PIGNORAMENTO. La zona nella quale è situato l'immobile non risulta provvista di parcheggi, nelle immediate vicinanze dell'immobile non risultano presenti esercizi commerciali. L'immobile ha accesso dalla via pubblica con due cancelli, carrabile e pedonale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		