

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Viburno Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.472,00	15



All'udienza del 22/07/2025, il sottoscritto Geom. Viburno Daniele, con studio in Via Montagnano, 56 - 00041 - Albano Laziale (RM), email geometra.viburno@gmail.com, PEC daniele.viburno@geopec.it, Tel. 334 3481610 - 069385423, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/07/2025 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 delle Arti n.11, scala C, interno 5, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.70787029594813, 12.567131380343826)

Appartamento sito in zona periferica del Comune di Pomezia, con alta intensità abitativa, nelle immediate vicinanze è presente la Stazione ferroviaria di Santa Palomba (1.0KM) ed il centro urbano più vicino è quello di Pavona, frazione del Comune di Albano Laziale (6.0KM). L'immobile fa parte di un fabbricato in "Linea" con 5 Scale separate di maggior consistenza denominato L7.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/01/2026.

Custode delle chiavi: Avvocato Sergio Caroleo

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti n.11, scala C, interno 5, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione agli atti di cui all'ex articolo 567 c.p.c. risulta idonea e completa.

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confine a Nord con vano scala condominiale, ad est con altra unità immobiliare residenziale Interno 6, a sud con distacco su Viale delle Arti e ad Ovest con distacco su corte esclusiva di altra unità immobiliare residenziale salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	18,35 mq	22,06 mq	1	22,06 mq	2,70 m	1
Camera	12,62 mq	17,50 mq	1	17,50 mq	2,70 m	1
Bagno	4,85 mq	7,35 mq	1	7,35 mq	2,70 m	1
Angolo Cottura	4,77 mq	7,97 mq	1	7,97 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	10,59 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				57,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti indicati sono stati dedotti sulla base dei riferimenti del Manuale della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI, pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998.

La superficie commerciale è pari alla somma:

della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati 9 di 33

nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Esempio di misurazione della superficie

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito.

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a 25 m

nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m

b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a 25 m

nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1997 al 18/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 477, Sub. 40 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Vani Rendita € 289,22 Piano 1
Dal 19/07/2000 al 17/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 477, Sub. 40 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Vani Superficie catastale 55 mq

Rendita € 289,22
Piano 1

Dalle ricerche effettuate il titolare catastale corrisponde a quello catastale, l'immobile è intestato al [REDACTED] ***
Omissis ****.

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	477	40		A3	1	4 Vani	55 mq	289,22 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 15.01.2026 ed alla verifica documentale effettuata è stata rilevata la non corrispondenza tra la planimetria catastale depositata in atti e quanto verificato in fase di rilievo.

Sono state rilevate modifiche agli ambienti interni, pertanto è stata presentata variazione catastale DOCFA per modifica degli spazi interni che verrà allegata alla presente.

PRECISAZIONI

E' stata verificata con esito positivo la completezza della documentazione presente nel fascicolo in atti di cui all'articolo 567 c.p.c.

PATTI

Non è stata rilevata la presenza di contratti di alcun genere in essere, l'immobile alla data del sopralluogo risulta in stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre, alla data dell'accesso è stata rilevata la mancanza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, occorre provvedere alla realizzazione di interventi di riprese intonaci, tinteggiatura e ripristino degli impianti tecnologici esistenti.

PARTI COMUNI

Le parti in comune dell'immobile con le altre unità immobiliari presenti presso il fabbricato sono esclusivamente l'ingresso condominiale ed il vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'immobile oggetto della presente perizia non è stata rilevata la presenza di servitù, livelli, censi o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili, ma presumibilmente in C.A.

Esposizione: Sud-Est

Altezza interna utile: 2.70ml

Strutture verticali: Telaio in C.A.

Solai: Laterocemento

Copertura: Doppia falda in C.A.

Manto di copertura: Tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: In blocchi forati di laterizio intonacati su entrambe le facce

Pavimentazione interna: Gres formato 30cm x 30cm

Infissi esterni ed interni: Finestre in legno e avvolgibili in PVC

Volte: Assenti

Scale: Condominiali

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Gli impianti elettrico, idrico, riscaldamento e gas sono tutti sotto traccia da revisionare, al momento del sopralluogo tutte le utenze risultavano disattivate

Terreno esclusivo: Assente

Posto auto: Assente

Soffitta, cantina o simili: Assenti

Dotazioni condominiali: Ascensore

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data di redazione della presente perizia l'immobile risulta libero, in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/2000 al 17/02/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dottor Massimo Recchi	19/07/2000	37185	6312
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/07/2000	29717	19448
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Non è stata rilevata la presenza di atti successivi al pignoramento immobiliare, l'atto di compravendita di provenienza immobiliare verrà allegato alla presente perizia di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 18/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma 2 il 15/06/2020
 Reg. gen. 22234 - Reg. part. 3904
 Quota: 1/1
 Importo: € 201.418,19
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 67.139,40
 Rogante: Recchi Massimo
 Data: 19/07/2000
 N° repertorio: 22234
 N° raccolta: 3904

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Roma 2 il 14/04/2025
 Reg. gen. 21233 - Reg. part. 15303
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Strumento Urbanistico -P.R.G. Approvato con delibera di G.R n°4246 del 20/11/1974 -L.R. 38/99 e smi -NTA del P.R.G. -Regolamento edilizio comunale D.C.C. del 10/02/2009 n.18

Destinazione Urbanistica

L'area ove ricade l'immobile oggetto di stima ricade nel Piano di Lottizzazione di "Santa Palomba" approvato con delibera della Regione Lazio n°230 del 11/11/1989. -P.D.L. "Santa Palomba" -ZONA RESIDENZIALE interna al P.D.L.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente perizia è stato edificato in forza della Concessione Edilizia N.1/95 rilasciata dal Comune di Pomezia il 09.01.1995, successivamente in data 02.12.1997 è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività in Variante alla Concessione Edilizia, inoltre è stata rilasciata Autorizzazione allo scarico delle Acque Reflue e regolarmente depositato il Certificato di Collaudo delle Strutture portanti. Entrambe i titoli edilizi verranno allegati alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In seguito al sopralluogo effettuato ed a un attento esame della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Pomezia, dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Roma Territorio (ex catasto) sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato, nello specifico si tratta di modifiche alle tramezzature interne, sanabili con la presentazione di una pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria.

Si stima per un costo pari a 1500.00Euro per le prestazioni professionali e pari a 1000.00Euro per la sanzione amministrativa per opere già realizzate per un importo totale pari a 2500.00Euro escluso Iva e Oneri di previdenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



L'immobile fa parte del Condominio di Viale delle Arti n.11, Scala C del Comune di Pomezia ed è amministrato dal **** Omissis **** al quale è stata effettuata ufficiale richiesta di estratto delle quote insolute in data 28.01.2026 ed alla odierna non è pervenuta alcuna risposta. Allego copia della mail inviata e successivo sollecito.

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** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti n.11, scala C, interno 5, piano 1
Appartamento sito in zona periferica del Comune di Pomezia, con alta intensità abitativa, nelle immediate vicinanze è presente la Stazione ferroviaria di Santa Palomba (1.0KM) ed il centro urbano più vicino è quello di Pavona, frazione del Comune di Albano Laziale (6.0KM). L'immobile fa parte di un fabbricato in "Linea" con 5 Scale separate di maggior consistenza denominato L7.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 477, Sub. 40, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 109.972,00
Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso simili, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato.
I coefficienti indicati sono stati dedotti sulla base dei riferimenti del Manuale della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI, pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998.
La superficie commerciale è pari alla somma:
della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici

occupate dai
muri interni e perimetrali;
della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati 9 di 33

nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Esempio di misurazione della superficie

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito.

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a 25 m

nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m

b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a 25 m

nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Via delle Arti n.11, scala C,	57,88 mq	1.900,00 €/mq	€ 109.972,00	100,00%	€ 109.972,00

interno 5, piano 1				
				Valore di stima: € 109.972,00

Valore di stima: € 109.972,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€

Valore finale di stima: € 107.472,00

Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso simili, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.

In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato.

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.

Albano Laziale, li 13/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Viburno Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 1. Atto di provenienza (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 2. Concessione Edilizia (Aggiornamento al 19/02/2026)

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 2.Elaborato grafico concessione edilizia (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3.Denuncia Inizio Attivita - Variante C.E. (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3.Denuncia Inizio Attivita - Variante C.E. - Elaborato Grafico (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 4.Estratto di Mappa Catastale (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 1 Foto - 5.Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 6.Planimetria Catastale Ante Variazione Docfa (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 6.Planimetria Castale Post Variazione Docfa (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 7.Visure Catastali storiche (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8.Variazione Catastale Docfa (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - 9.Visure ipotecarie - elenco sintetico formalità (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10.Certificato di collaudo strutturale (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11.0Autorizzazione allo scarico delle acque reflue (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12.Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - 13.Dettaglio immobili comparabili (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14.Ricevute trasmissione perizia alle parti (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 15.Richiesta estratto conto quote condominiali (Aggiornamento al 19/02/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti n.11, scala C, interno 5, piano 1
Appartamento sito in zona periferica del Comune di Pomezia, con alta intensità abitativa, nelle immediate vicinanze è presente la Stazione ferroviaria di Santa Palomba (1.0KM) ed il centro urbano più vicino è quello di Pavona, frazione del Comune di Albano Laziale (6.0KM). L'immobile fa parte di un fabbricato in "Linea" con 5 Scale separate di maggior consistenza denominato L7.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 477, Sub. 40, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Strumento Urbanistico -P.R.G. Approvato con delibera di G.R n°4246 del 20/11/1974 -L.R. 38/99 e smi -NTA del P.R.G. -Regolamento edilizio comunale D.C.C. del 10/02/2009 n.18 Destinazione Urbanistica L'area ove ricade l'immobile oggetto di stima ricade nel Piano di Lottizzazione di "Santa Palomba" approvato con delibera della Regione Lazio n°230 del 11/11/1989. - P.D.L. "Santa Palomba" -ZONA RESIDENZIALE interna al P.D.L.

Prezzo base d'asta: € 107.472,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.472,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via delle Arti n.11, scala C, interno 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 477, Sub. 40, Categoria A3	Superficie	57,88 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre, alla data dell'accesso è stata rilevata la mancanza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, occorre provvedere alla realizzazione di interventi di ripreseintonaci, tinteggiatura e ripristino degli impianti tecnologici esistenti.		
Descrizione:	Appartamento sito in zona periferica del Comune di Pomezia, con alta intensità abitativa, nelle immediate vicinanze è presente la Stazione ferroviaria di Santa Palomba (1.0KM) ed il centro urbano più vicino è quello di Pavona, frazione del Comune di Albano Laziale (6.0KM). L'immobile fa parte di un fabbricato in "Linea" con 5 Scale separate di maggior consistenza denominato L7.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

