

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Favale Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

Riunita all'Esecuzione Immobiliare 162/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Pomezia (RM) - Via P. Romualdi n.4, piano 6-S2.....	4
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Pomezia (RM) - Via P. Romualdi n.4, piano 7	4
Lotto 1	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Lotto 2	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Lotto 1	10
Lotto 2	10

Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto 1	13
Lotto 2	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2025 del R.G.E.	14
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 118.000,00	14
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 66.000,00	14



All'udienza del 03/04/2025, il sottoscritto Arch. Favale Stefano, con studio in Via Dello Scellino Austriaco, 6 - 00049 - Velletri (RM), email arch.favale@libero.it, PEC s.favale.arch@pec.archrm.it, Tel. 335 6949726, Fax 06 9637689, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Pomezia (RM) - Via P. Romualdi n.4, piano 6-S2
- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Pomezia (RM) - Via P. Romualdi n.4, piano 7

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA P. ROMUALDI N.4, PIANO 6-S2

Lotto n.1 ubicato in un fabbricato di maggior consistenza provvisto di ascensore e formato da:

- Appartamento posto al piano sesto, composto catastalmente da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera da letto, oltre balcone a livello.
- Box auto al piano secondo seminterrato.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA P. ROMUALDI N.4, PIANO 7

Lotto n.2 ubicato in un fabbricato di maggior consistenza provvisto di ascensore e formato da:

- Sottotetto posto al piano settimo, composto catastalmente da due unità a destinazione magazzini con terrazze a livello; attualmente le due unità risultano utilizzate e fuse insieme.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Pomezia (RM) - Via P. Romualdi n.4, piano 6-S2

TITOLARITÀ

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

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



nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

CONFINI

Vano scale, altre proprietà private, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,91 mq	49,20 mq	1	49,20 mq	2,70 m	6
Balcone scoperto	24,02 mq	24,02 mq	0,25	6,00 mq	2,70 m	6
Box	27,18 mq	30,05 mq	0,45	13,52 mq	2,40 m	S2
Totale superficie convenzionale:				68,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,72 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La situazione storica catastale viene riportata nelle visure allegate all'elaborato peritale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	3583	35		A2	3	3,5	57 mq	469,98 €	6	
	11	3583	4		C6	6	27	31 mq	138,05 €	S2	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discreto stato conservativo, con interventi di manutenzione da eseguire.

PARTI COMUNI

All'immobile si accede mediante spazi comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per le caratteristiche prevalenti deve essere consultata la Perizia del Geom. Fabrizio Loprencipe contenuta nell'atto di assegnazione del Notaio Alberto Vladimiro Capasso allegato al presente elaborato peritale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per la provenienza ventennale deve essere consultata la Certificazione Notarile in atti redatta dal Notaio Vincenzo Calderini.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per la provenienza ventennale deve essere consultata la Certificazione Notarile in atti redatta dal Notaio Vincenzo Calderini.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato nel Piano di Zona 167/62 - Comparto "D" del vigente PRG del Comune di Pomezia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio nel quale si trova l'unità immobiliare pignorata è stato assentito con:

Permesso di Costruire n. 4 del 24 novembre 2006;

D.I.A. prot.n.85562 del 01/06/2007;

Permesso di Costruire in Variante in corso d'opera n. 4/bis del 17 ottobre 2007;

Permesso di Costruire in Variante in corso d'opera n. 4/ter del 18 febbraio 2009;

D.I.A. prot.n.40189 del 14/05/2010.

In data 7 luglio 2010 è stata presentata al Comune di Pomezia comunicazione di fine lavori recante il protocollo n.56443.

Successivamente è stata presentata una D.I.A. prot. 53370 in data 01/06/2017 con successive integrazioni per recupero del sottotetto ai sensi della L.13/09; tale pratica non presenta nè fine lavori, nè certificato di collaudo finale, nè tantomeno variazione catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile facente parte della procedura esecutiva possiede condominio. E' soggetto per legge alle regole che vigono per le unità immobiliari che spartiscono parti comuni con altre unità immobiliari.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Pomezia (RM) - Via P. Romualdi n.4, piano 7

TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

CONFINI

Vano scale, altre proprietà private, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	40,61 mq	51,08 mq	0,50	25,54 mq	2,20 m	7
Terrazzo fino a 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	0,00 m	7
Terrazzo oltre i 25 mq	87,12 mq	87,12 mq	0,10	8,71 mq	0,00 m	7
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,00 mq		

Le superfici dei due magazzini, ormai fuse insieme, sono calcolate insieme.

E' stata presentata una D.I.A. prot. 53370 in data 01/06/2017 con successive integrazioni per recupero del sottotetto ai sensi della L.13/09; tale pratica non presenta nè fine lavori, nè certificato di collaudo finale, nè tantomeno variazione catastale.

Le destinazioni, non essendo conclusa la pratica e non essendo stata eseguita variazione catastale, vengono calcolate come quelle riportate nell'ultimo titolo edilizio assentito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La situazione storica catastale viene riportata nelle visure allegate all'elaborato peritale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	3583	38		C2	5	23	33 mq	117,6 €	7	
	11	3583	39		C2	5	22	30 mq	112,48 €	7	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discreto stato conservativo, con interventi di manutenzione da eseguire.

PARTI COMUNI

All'immobile si accede mediante spazi comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per le caratteristiche prevalenti deve essere consultata la Perizia del Geom. Fabrizio Loprencipe contenuta nell'atto di assegnazione del Notaio Alberto Vladimiro Capasso allegato al presente elaborato peritale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per la provenienza ventennale deve essere consultata la Certificazione Notarile in atti redatta dal Notaio Vincenzo Calderini.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per la provenienza ventennale deve essere consultata la Certificazione Notarile in atti redatta dal Notaio Vincenzo Calderini.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato nel Piano di Zona 167/62 - Comparto "D" del vigente PRG del Comune di Pomezia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio nel quale si trova l'unità immobiliare pignorata è stato assentito con:

Permesso di Costruire n. 4 del 24 novembre 2006;

D.I.A. prot.n.85562 del 01/06/2007;

Permesso di Costruire in Variante in corso d'opera n. 4/bis del 17 ottobre 2007;

Permesso di Costruire in Variante in corso d'opera n. 4/ter del 18 febbraio 2009;

D.I.A. prot.n.40189 del 14/05/2010.

In data 7 luglio 2010 è stata presentata al Comune di Pomezia comunicazione di fine lavori recante il protocollo n.56443.

Successivamente è stata presentata una D.I.A. prot. 53370 in data 01/06/2017 con successive integrazioni per recupero del sottotetto ai sensi della L.13/09; tale pratica non presenta nè fine lavori, nè certificato di collaudo finale, nè tantomeno variazione catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile facente parte della procedura esecutiva possiede condominio. E' soggetto per legge alle regole che vigono per le unità immobiliari che spartiscono parti comuni con altre unità immobiliari.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Pomezia (RM) - Via P. Romualdi n.4, piano 6-S2
Lotto n.1 ubicato in un fabbricato di maggior consistenza provvisto di ascensore e formato da: - Appartamento posto al piano sesto, composto catastalmente da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera da letto, oltre balcone a livello. - Box auto al piano secondo seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 35, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 123.696,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Pomezia (RM) - Via P. Romualdi n.4, piano 6- S2	68,72 mq	1.800,00 €/mq	€ 123.696,00	100,00%	€ 123.696,00
Valore di stima:					€ 123.696,00

Valore di stima: € 123.696,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 118.000,00

Valore arrotondato che tiene in considerazione quanto sopra esposto.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Pomezia (RM) - Via P. Romualdi n.4, piano 7
Lotto n.2 ubicato in un fabbricato di maggior consistenza provvisto di ascensore e formato da: - Sottotetto posto al piano settimo, composto catastalmente da due unità a destinazione magazzini con terrazze a livello; attualmente le due unità risultano utilizzate e fuse insieme.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 38, Categoria C2 - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 39, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 77.400,00
Le superfici dei due magazzini, ormai fuse insieme, sono calcolate insieme.
E' stata presentata una D.I.A. prot. 53370 in data 01/06/2017 con successive integrazioni per recupero del sottotetto ai sensi della L.13/09; tale pratica non presenta nè fine lavori, nè certificato di collaudo finale, nè tantomeno variazione catastale.
Le destinazioni, non essendo conclusa la pratica e non essendo stata eseguita variazione catastale, vengono calcolate come quelle riportate nell'ultimo titolo edilizio assentito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Compendio pignorato Pomezia (RM) - Via P. Romualdi n.4, piano 7	43,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 77.400,00	100,00%	€ 77.400,00
				Valore di stima:	€ 77.400,00

Valore di stima: € 77.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima: € 66.000,00

Valore arrotondato che tiene in considerazione quanto sopra esposto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà superficaria.

Risulta stabilito il prezzo massimo di vendita di tutto il compendio all'anno 2019, stimato nella Perizia tecnica allegata all'atto di assegnazione del 03/04/2019 in € 227.318,00.

Nella Convenzione a rogito Notaio Maria Salerno di Roma del 17 ottobre 2006 rep.n. 6125/4052 risultano indicati i requisiti che l'acquirente dovrà possedere.

Elaborato peritale aggiornato, che sostituisce il precedente, a seguito di constatazione elaborato planimetrico prot. RM0131834 del 09/04/2021 errato: pertanto si considera esatto il precedente elaborato planimetrico per gli immobili in oggetto.

Il sottoscritto CTU si riserva di depositare note integrative alla presente, a seguito di ricezione, disponibilità, reperimento, analisi, di ulteriore documentazione.

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.

Velletri, li 14/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Favale Stefano

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure attuali al N.C.E.U.
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Planimetrie al N.C.E.U.
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Elenco subalterni
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure storiche al N.C.E.U.
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atto di Assegnazione del 03/04/2019
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 9 Altri allegati - Schemi grafici di rilievo
- ✓ N° 10 Foto

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Pomezia (RM) - Via P. Romualdi n.4, piano 6-S2
Lotto n.1 ubicato in un fabbricato di maggior consistenza provvisto di ascensore e formato da: -
Appartamento posto al piano sesto, composto catastalmente da: soggiorno con angolo cottura,
disimpegno, bagno, ripostiglio, camera da letto, oltre balcone a livello. - Box auto al piano secondo
seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 35, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 4,
Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato nel Piano di Zona 167/62 - Comparto "D" del vigente
PRG del Comune di Pomezia.

Prezzo base d'asta: € 118.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Pomezia (RM) - Via P. Romualdi n.4, piano 7
Lotto n.2 ubicato in un fabbricato di maggior consistenza provvisto di ascensore e formato da: -
Sottotetto posto al piano settimo, composto catastalmente da due unità a destinazione magazzini con
terrazze a livello; attualmente le due unità risultano utilizzate e fuse insieme.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 38, Categoria C2 - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 39,
Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato nel Piano di Zona 167/62 - Comparto "D" del vigente
PRG del Comune di Pomezia.

Prezzo base d'asta: € 66.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.000,00

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via P. Romualdi n.4, piano 6-S2		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 35, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	68,72 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discreto stato conservativo, con interventi di manutenzione da eseguire.		
Descrizione:	Lotto n.1 ubicato in un fabbricato di maggior consistenza provvisto di ascensore e formato da: - Appartamento posto al piano sesto, composto catastalmente da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera da letto, oltre balcone a livello. - Box auto al piano secondo seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.000,00

Bene N° 2 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via P. Romualdi n.4, piano 7		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 38, Categoria C2 - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 39, Categoria C2	Superficie	43,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discreto stato conservativo, con interventi di manutenzione da eseguire.		
Descrizione:	Lotto n.2 ubicato in un fabbricato di maggior consistenza provvisto di ascensore e formato da: - Sottotetto posto al piano settimo, composto catastalmente da due unità a destinazione magazzini con terrazze a livello; attualmente le due unità risultano utilizzate e fuse insieme.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		