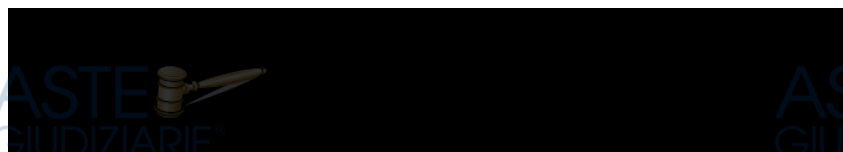


TRIBUNALE DI VELLETRI

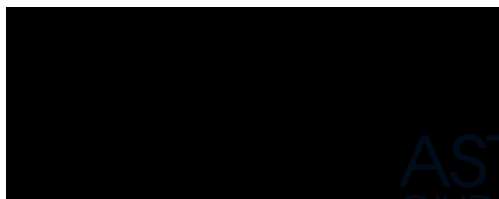
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Paolini Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2025 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	10

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	14
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2025 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 163.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20





Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 20



Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra 20



In data 09/09/2025, il sottoscritto Geom. Paolini Giuseppe, con studio in Via Roma, 13 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email studio.paolinigiuseppe@gmail.com, PEC giuseppe.paolini@geopec.it, Tel. 3349816869, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2025 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 MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

Appartamento sito in via Montecatini n. 3 Pomezia (Rm)

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

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

Terreno area urbana sito in via Montecatini n. 3 Pomezia (rm)

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

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

- ##.....##(Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ##.....##
- VIA MONTEVARCHI N. 4
00040 - POMEZIA (RM)
Nato a Roma il ##.....###

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

- ##.....## (Proprietà 1/1)

Coniugato in separazione dei beni.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

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

- ##.....#### (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ##.....####
VIA MONTEVARCHI N. 4
00040 - POMEZIA (RM)
Nato a Roma il ##.....##

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

- ##.....##(Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

L'unità oggetto di esame confina :
- appartamento posto al piano primo confina con appartamento int. 4, con via Montecatini e particella 2608 .

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

L'unità oggetto di esame confina :
- l'area urbana confina con prop. int. 2 posta la piano terra, con particella 2608 e particella 1245 .

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,85 mq	89,40 mq	1	89,40 mq	3,00 m	primo
Loggia	48,15 mq	48,15 mq	0,25	12,04 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				101,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	200,00 mq	200,00 mq	0,18	36,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1992 al 29/12/1992	##.....##	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1286, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 738,53 Piano primo
Dal 29/12/1992 al 04/11/2021	##.....##	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1286, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 738,53 Piano primo
Dal 04/11/2021 al 12/12/2023	##.....##.	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1286, Sub. 501 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 738,53 Piano primo
Dal 12/12/2023 al 05/11/2025	##.....##	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1286, Sub. 501 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 738,53 Piano primo

I dati catastali corrispondono con quelli reali e attuali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1992 al 29/12/1992	##.....##	Catasto Fabbricati Sez. p, Fg. 31, Part. 1286, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 738,53 Piano primo
Dal 29/12/1992 al 12/12/2023	##.....##	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1286, Sub. 502 Categoria F1 Superficie catastale 200 mq Piano terra
Dal 12/12/2023 al 05/11/2025	##.....##	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1286, Sub. 502 Categoria F1

ASTE GIUDIZIARIE®	Superficie catastale 200 mq Piano terra
-------------------	--

I dati catastali corrispondono con quelli reali e attuali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1286	501		A2	3	5,5	101 mq	758,53 €	primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1286	502		F1			200 mq		Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

Non ci sono precisazioni in merito.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

Non ci sono precisazioni in merito.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

Non sono stati riscontrati patti.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

Non sono stati riscontrati patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

Lo stato conservativo è buono. Da evidenziare che nel terrazzo dell'appartamento, precisamente nel parapetto, sono evidenti deterioramenti della cortina che rivestono i muri perimetrali del terrazzo.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

Lo stato conservativo è buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

Essendo l'intero stabile diviso in due proprietà, non è presente l'amministratore condominiale. Esistono comunque parti comuni determinate dall'ingresso e dal vano scala.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

Non sussistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

Non sono state rilevate servitù presenti e ne dichiarate dal proprietario.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

Non sono state rilevate servitù presenti e ne dichiarate dal proprietario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

Per l'appartamento :

Esposizione: Nord.

Altezza interna utile Mt. 3,00

Str. verticali: in cemento armato e muratura ;

Solai: in latero cemento ;

Copertura: a tetto a falde ;

Manto di copertura: tegole con tetto non coibentato;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne della facciata rivestite da listello di cortina , le pareti interne con idropittura .

Pavimentazione interna: monocottura e rivestimento ai servizi igienici;

Infissi esterni ed interni: in pvc con zanzariere;

Scale: non ci sono scale interne ;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianti in traccia, esistente impianto elettrico, citofonico e telefonico ed impianto di riscaldamento .

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

Terreno senza alcun accessorio presente .

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/09/2025

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 18/09/2025 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 19/09/2025.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

Occupato dalla signora ##.....##.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

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.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 23/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **PIGNORAMENTO** derivante da TITOLO
Iscritto a ROMA il 24/04/2025
Reg. gen. 23491 - Reg. part. 17015
Importo: € 84.874,88
A favore di CURATELA DEL FALLIMENTO N. 103/2019- AUTO 2000 S.R.L.
Contro ##.....##
Formalità a carico della procedura
Spese: € 72,76
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VELLETRI il 05/07/2025
Reg. gen. 20285 - Reg. part. 3728
Quota: 1/1
Importo: € 75.992,50
A favore di OLIMPYA SPV S.R.L.
Contro ##.....##
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.786,00
N° repertorio: 980

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 23/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **PIGNORAMENTO** derivante da TITOLO
Iscritto a ROMA il 24/04/2025
Reg. gen. 23491 - Reg. part. 17015
Importo: € 84.874,88
A favore di CURATELA DEL FALLIMENTO N. 103/2019- AUTO 2000 S.R.L.
Contro ##.....##
Formalità a carico della procedura
Spese: € 72,76
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VELLETRI il 05/07/2025
Reg. gen. 20285 - Reg. part. 3728
Quota: 1/1
Importo: € 75.992,50
A favore di OLIMPYA SPV S.R.L.
Contro ##.....##
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.786,00
N° repertorio: 980

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile oggetto di esame, è ubicato nella Pianificazione urbanistica denominata " Martin Pescatore ", inserita nelle aree residenziali aventi i seguenti indici :

- indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1mc/mq;
- Altezza massima mt. 7,00;
- numeri dei piani massimi 2;
- distacchi dagli edifici e dal filo strada mt. 5.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di esame, è ubicato nella Pianificazione urbanistica denominata " Martin Pescatore ", inserita nelle aree residenziali aventi i seguenti indici :

- indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1mc/mq;
- Altezza massima mt. 7,00;

- numeri dei piani massimi 2;
- distacchi dagli edifici e dal filo strada mt. 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

L'intero edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di analisi, è stato costruito in forza della concessione edilizia pratica 2867 anno 1970 con difformità rilevate e sanate, mediante la legge 47/85 con l'emissione di un provvedimento comunale (Permesso di costruire in sanatoria n. 163 del 22/03/2006) con rilascio di abitabilità in data 24/03/2006 n. 0024088 .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile, si è riscontrato un piccola difformità derivante dalla chiusura di un piccolo spazio per la formazione di un ripostiglio, con la possibilità di sanatoria mediante una CILA a sanatoria con il pagamento della sanzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è costituito un condominio, fermo restando presenti , nel fabbricato, parti comuni .

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è costituito un condominio, fermo restando presenti, nel fabbricato, parti comuni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1
Appartamento sito in via Montecatini n. 3 Pomezia (Rm)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1286, Sub. 501, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 162.304,00
Il metodo di stima adottato è quello mediante l'utilizzo dei parametri delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2025.
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra
Terreno area urbana sito in via Montecatini n. 3 Pomezia (rm)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1286, Sub. 502, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.600,00
Il metodo di stima adottato è quello mediante l'utilizzo dei parametri delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2025.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	101,44 mq	1.600,00 €/mq	€ 162.304,00	100,00%	€ 162.304,00
Bene N° 2 - Area urbana Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	36,00 mq	100,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00%	€ 3.600,00
Valore di stima:					€ 165.904,00

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
---------------------------------------	----------	---

Valore finale di stima: € 163.000,00

Il metodo di stima adottato e quello mediante l'utilizzo dei parametri delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2025.

E' stato eseguito un deprezzamento sul bene oggetto di stima, per la regolarità urbanistica.

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, li 05/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Paolini Giuseppe



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE con aggiornamento in data 03/11/2025
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONSERVATORIA - TITOLO -

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1
Appartamento sito in via Montecatini n. 3 Pomezia (Rm)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1286, Sub. 501, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esame, è ubicato nella Pianificazione urbanistica denominata " Martin Pescatore ", inserita nelle aree residenziali aventi i seguenti indici : - indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1mc/mq; - Altezza massima mt. 7,00; - numeri dei piani massimi 2; - distacchi dagli edifici e dal filo strada mt. 5.
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra
Terreno area urbana sito in via Montecatini n. 3 Pomezia (rm)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1286, Sub. 502, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esame, è ubicato nella Pianificazione urbanistica denominata " Martin Pescatore ", inserita nelle aree residenziali aventi i seguenti indici : - indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1mc/mq; - Altezza massima mt. 7,00; - numeri dei piani massimi 2; - distacchi dagli edifici e dal filo strada mt. 5.

Prezzo base d'asta: € 163.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1286, Sub. 501, Categoria A2	Superficie	101,44 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono. Da evidenziare che nel terrazzo dell'appartamento, precisamente nel parapetto, sono evidenti deterioramenti della cortina che rivestono i muri perimetrali del terrazzo.		
Descrizione:	Appartamento sito in via Montecatini n. 3 Pomezia (Rm)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1286, Sub. 502, Categoria F1	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	Terreno area urbana sito in via Montecatini n. 3 Pomezia (rm)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

Iscrizioni

- **PIGNORAMENTO** derivante da TITOLO
Iscritto a ROMA il 24/04/2025
Reg. gen. 23491 - Reg. part. 17015
Importo: € 84.874,88
A favore di CURATELA DEL FALLIMENTO N. 103/2019- AUTO 2000 S.R.L.
Contro ##.....##
Formalità a carico della procedura
Spese: € 72,76
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VELLETRI il 05/07/2025
Reg. gen. 20285 - Reg. part. 3728
Quota: 1/1
Importo: € 75.992,50
A favore di OLIMPYA SPV S.R.L.
Contro ##.....##
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.786,00
N° repertorio: 980

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **PIGNORAMENTO** derivante da TITOLO
Iscritto a ROMA il 24/04/2025
Reg. gen. 23491 - Reg. part. 17015
Importo: € 84.874,88
A favore di CURATELA DEL FALLIMENTO N. 103/2019- AUTO 2000 S.R.L.
Contro ##.....##
Formalità a carico della procedura
Spese: € 72,76
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VELLETRI il 05/07/2025
Reg. gen. 20285 - Reg. part. 3728
Quota: 1/1
Importo: € 75.992,50
A favore di OLIMPYA SPV S.R.L.
Contro ##.....##
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.786,00
N° repertorio: 980