

INCARICO

In data 18/06/2024, il sottoscritto Arch. Silvestroni Stefano, con studio in Via San Francesco D'Assisi, 26 - 00041 - Albano Laziale (RM), email stefanosilvestroni@hotmail.it, PEC s.silvestroni@pec.archrm.it, Tel. 06 9321405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Danimarca, 123, interno 5

DESCRIZIONE

In comune di Pomezia alla Via Danimarca n. 123 Porzione Immobiliare cat. A3 - FG.31 Part. 2194 sub 9 (il piano terra, corte esclusiva del sub 23); A3-Fg.31 Part. 2194 sub 23 (il piano primo e secondo).

In particolare Pomezia (RM), località Martin Pescatore, l'appartamento, int. 5, è dislocato su tre livelli, con ingresso con scala indipendente e posto auto scoperto al Piano Terra, al Piano Primo soggiorno, con cucina a vista (ricavata nel balcone), una camera da letto e un bagno; al Piano Secondo, **destinato con atto d'obbligo a servizi**, tre camera da letto, un bagno e un balcone, collegati al primo da scala interna.

Detta porzione immobiliare è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al foglio 31, particella 2194, subb. 9 (corte esclusiva del sub. 23) e 23 graffiati, Via Danimarca snc. p. 1-2 per 1/12, int. 5 cat. A/3, cl. 2, vani 4, R.C. 340,86

Composto al piano terra da ingresso, al piano primo da soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno, bagno e balcone (trasformato in cucina con Concessione in Sanatoria n. 4 del 09/01/2006 Legge 954/94 del 28/02/1995), al piano secondo da locali servizi con balcone.

Il tutto confinante con appartamento interno 6, appartamento interno dieci, prospetto su corte esclusiva dell'appartamento interno 4 per due lati, salvo altri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Nell'Atto di Mutuo risulta che sono compresi la quota di 1/12 (un dodicesimo) dell'area di pertinenza adibita a parcheggio, ed il passaggio individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 2194, sub 1 sub 2, beni comuni non censibili e la quota di 1/8 (un ottavo) dell'area su cui sorge il fabbricato e le altre cose comuni a norma di legge.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione regolarizzata In data 09/01/2006 Con Concessione in Sanatoria n.4 della Legge 954/94 del 28/02/1995 risulta esserci il balcone trasformato in cucina, in quanto il sig. Chiarini asserisce di aver acquistato l'appartamento comprendente la cucina. INFATTI LA CUCINA COME E' REALIZZATA RISULTA ESSERE, COME ALTRE CUCINE DEGLI APPARTAMENTI, REALIZZATA IN FASE DI COSTRUZIONE.
LA CONCESSIONE IN SANATORIA (09/01/2006) E' PRECEDENTE ALL'ACQUISTO (13/10/2006) DEL SIG. CHIARINI

In data 13/10/2006 Con Atto num. rep. 135101/26575 GUZZARDI GIOVANNA vende l'immobile a CHIARINI GRAZIANO, come appresso, con il quale il sig. Chiarini asserisce di aver acquistato l'appartamento comprendente la cucina

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Danimarca, 123, interno 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La certificazione notarile depositata è completa ed esaustiva in relazione al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

ario eletto
pari a 1/2
cella 2194
Numero di
184/41435

CONFINI

Dall'atto di Mutuo: Appartamento sviluppantesi sui piani terra, primo e secondo, collegati da scala interna, interno 5.

Composto al piano terra da ingresso, al piano primo da soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno, bagno e balcone (trasformato in cucina con Concessione in Sanatoria n. 4 del 09/01/2006 Legge 954/94 del 28/02/1995), al piano secondo da locali servizi con balcone.

Detta porzione immobiliare è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al foglio 31, particella 2194, subb. 9 (corte esclusiva del sub. 23) e 23 graffati, Via Danimarca snc. p. 1-2, int. 5 cat. A/3, cl. 2, vani 4, R.C. 340,86

E' composto al piano terra da ingresso, al piano primo da soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno, bagno e balcone, al piano secondo da locale servizi con balcone.

Il tutto è confinante con appartamento interno 6, appartamento interno dieci, prospetto su corte esclusiva dell'appartamento interno 4 per due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione sub 23	35,80 mq	41,53 mq	1,00	41,53 mq	2,70 m	Primo
Soffitta, sottotetto praticabile direttamente connesso con l'appartamento tramite scala interna, oggetto di Atto d'obbligo sub 23	37,15 mq	43,12 mq	0,75	32,34 mq	2,20 m	Secondo
Sono compresi la Quota di 1/12 dell'area di pertinenza a parcheggio Posto auto scoperto ed il passaggio individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 2194, sub 1 sub 2, beni comuni non censibili	43,12 mq	43,12 mq	0,0833	3,59 mq	0,00 m	Terra
Sono compresi la Quota di 1/8 dell'area su cui sorge il fabbricato e le altre cose comuni	43,12 mq	43,12 mq	0,125	5,39 mq	0,00 m	Terra
Area ingresso e scala sub 9	10,00 mq	10,00 mq	0,18	1,80 mq	0,00 m	Terra Primo

5 di 19

Firmato Da: SILVESTRONI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 230a8430966604acc235132c746055167

Totale superficie convenzionale:	84,65 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	84,65 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pomezia (RM), località Martin Pescatore, l'appartamento è dislocato su tre livelli, con ingresso con scala indipendente e posto auto scoperto al Piano Terra, al Piano Primo soggiorno, con cucina a vista (ricavata nel balcone-RISULTA SANATA cfr. DOCUMENTI URBANISTICI), una camera da letto e un bagno; tre camera da letto, un bagno e un balcone al Piano Secondo, ma destinato con atto d'obbligo a servizi.

CRONISTORIA DATI C.

Periodo	Dati catastali
Dal al 27/06/2024	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 2194, Sub. 9, 23 Categoria A3 CL2, Cons. 4 VANI Superficie catastale 54 mq Rendita € 340,86 Piano 1-2 Graffato 9 / 23

Comune di POMEZIA Provincia di ROMA Via Danimarcan.123 Interno 5 Piano 1-2
 Catasto Fabbricati Foglio: 31 Particella: 2194 Sub.: 9 graffate 2194 sub 23 Categ. A3 Classe 2 Consistenza 4 vani
 Superficie TOTALE 54 m² escluse aree scoperte 53 mq. Rendita Euro 340,86

	[REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 in regime di
	[REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 in regime di

UNITA' IMMOBILIARE DAL 19/09/2022

Dati derivati da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2022 in atti dal 19/09/2022 (N. 395570/2022)

SITUAZIONE UNITA' IMMOBILIARE DAL 09/11/2015 Dati derivati da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

SITUAZIONE UNITA' IMMOBILIARE DAL 16/07/2009

Dati derivati da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2009 Pratica n.RM1077739 in atti dal 16/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 194354.1/2009)

SITUAZIONE UNITA' IMMOBILIARE DAL 28/08/1997: Dati derivati da: COSTITUZIONE del 28/08/1997 in atti

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	2194	9/23		A3	2	4 VANI	54 mq	340 €	1-2	9/23

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, le difformità riscontrate consistono nella:

- 1) Chiusura del terrazzino del primo piano con cambio di destinazione a cucina;
- 2) Demolizione del tramezzo nel piano sottotetto del piano secondo alla destra dell'arrivo della scala,

7 di 19

Firmato Da: SILVESTRONI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sentenza



7

STATO CONSERVATIVO

In buono stato di conservazione e pareti coibentate

PARTI COMUNI

Nell'Atto di Mutuo risulta che sono compresi la quota di 1/12 (un dodicesimo) dell'area di pertinenza adibita a parcheggio, ed il passaggio individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 2194, sub 1 sub 2, beni comuni non censibili e la quota di 1/8 (un ottavo) dell'area su cui sorge il fabbricato e le altre cose comuni a norma di legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio pignorato si presenta in discrete condizioni statiche, in sufficienti condizioni di manutenzione, è comunque agibile. Gli impianti di riscaldamento e condizionamento sono funzionanti

Struttura portante in cemento armato di tipo normale.

Ovest

: Esposizione Sud,

Altezza interna utile 2,70

Strutture verticali: setti trasversali in cemento armato

Solai e copertura: sono di tipo misto in laterizio e c.a.

Manto di copertura: Tetto a tegole

Pareti esterne ed interne: Interni in muratura di mattoni

Pavimentazione interna: parquet e mattoni classici

Infissi esterni ed interni: porte tamburate, veneziane

Scale: in cemento armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, esistono termosifoni, condizionamento

Terreno esclusivo:

Posto auto: (Es. posto scoperto su area condominiale, ecc.)

Dotazioni condominiali

Altro

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Firmato Da: SILVESTRON STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. MG CA 3 Serial#: 230a843968594ac235132c7e6055167

od. fisc.
.972 Cod.

9 di 19

PROVENIENZE VENTENN....

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravendita			
Dal 13/10/2006		Rogate	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cerini Francesco	13/10/2006	135101	26576
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/10/2006	68984	41435
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

o eletto
 i a 1/2
 la 2194
 mero di
 /41435

roprietà
 uta per
 Roma
 od. fisc.

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Iscritto a ROMA il 13/10/2006
Reg. gen. 135102 - Reg. part. 17869
Importo: € 312.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.
Formalità a carico della procedura
Note: ISCRIZIONE NN. 68985/17174 DEL 19/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da
CONCESSIONE A GARANZIA DI Mutuo del 13/10/2006 Numero di Rpertorio 135102/26577 Notaio
Cerini Francesco sede Roma
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. SEDE MILANO Cod. fisc. 13263030150 (Domicilio
inotecario eletto Milano).

Trasc

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge l'immobile è inserita nel Piano Particolareggiato di Esecuzione nella Ristrutturazione urbanistica del comprensorio della ex lottizzazione Nannini località Torvaianica con la Zonizzazione di Area Residenziale

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

1) In data 29/07/1982 CONCESSIONE 661 del 11/10/1982 Pratica 5280 per COSTRUIRE UN fabbricato per civile abitazione;

3) In data 14/05/1983 VARIANTE CONCESSIONE n.661/Bis del 06/02/1984 per ampliamento, Pratica 5280 ;

3) In data 19/04/1985 VARIANTE CONCESSIONE 661/Ter del 26/11/1985 su Pratica 5280 ;

5) In data 24/12/1991 CONCESSIONE 269/90 BIS del 15/01/1993 Pratica 5280, su edificio già costruito per realizzazione del piano servizi;

6) In data 16/03/1996 e 17/01/2006 è stato presentato il CERTIFICATO DI AGIBILITA' e ottenuto il 20/01/2006

5) In data 09/01/2006, In riferimento alla DOMANDA DI SANATORIA n. 954/94 DEL 28/02/1995 PROT. N.9893, è stato rilasciato il PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 4 (Legge 23/12/1994 n. 724), PER L'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE condonando una superficie residenziale di mq. 48,96 ed una cubatura di mc. 142 , mediante progetto di Nuovi Tipi Aggiornati, Ai sensi della legge 24/11/2003 n.326 e ai sensi della L.R. 08/11/2004 n. 12

FINE LAVORI del 14/10/1993

ATTO D'OBBLIGO del 21/12/1992 su mantenimento piano servizi

CERTIFICATO DI COLLAUDO del 23/02/1996

LEGGE 373 del 30/04/1976

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non sussiste corrispondenza né

1) tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione regolarizzata in data 09/01/2006 Con Concessione in Sanatoria n.4 della Legge 954/94 del 28/02/1995;

2) tra lo stato dei luoghi ed il catastale,

Le difformità riscontrate consistono nella:

- 1) Chiusura del terrazzino del primo piano con cambio di destinazione a cucina;
- 2) Demolizione del tramezzo nel piano sottotetto del piano secondo alla destra dell'arrivo della scala,

che risultano condonate in base a

DOMANDA DI SANATORIA n. 954/94 DEL 28/02/1995 PROT. N.9893, con la quale è stato rilasciato in data 09/01/2006 il PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 4 (Legge 23/12/1994 n. 724), PER L'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE condonando una superficie residenziale di mq. 48,96 ed una cubatura di mc. 142, mediante progetto di Nuovi Tipi Aggiornati, Ai sensi della legge 24/11/2003 n.326 e ai sensi della L.R. 08/11/2004 n. 12 (non sono state fatte modifiche dalla data dell'atto di compravendita del 13/10/2006 rispetto alla Sanatoria del 09/01/2006).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Oneri condominiali sono quota millesimale di 98,71 con una quota mensile di circa euro trenta.

Detta porzione immobiliare è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al foglio 31, particella 2194, subb. 9 (corte esclusiva del sub. 23) e 23 graffati, Via Danimarca snc. p. 1-2 beni comuni non censibili, int. 5 cat. A/3,cl. 2, vani 4, R.C. 340,86

Preventivo 2024 :	311,52
Saldo non pagato	1.163,69
Totale	1.475,21

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 Danimarca, 123, interno 5 località Martin Pescatore. Porzione Immobiliare cat. A3 - FG.31 Part. 2194 sub 9 (il piano terra, corte esclusiva del sub 23); A3-Fg.31 Part. 2194 sub 23 (il piano primo e secondo).
- In particolare è dislocato su tre livelli, con ingresso al Piano Terra con scala indipendente e posto auto scoperto, al Piano Primo soggiorno, con cucina a vista (ricavata nel balcone con Concessione in Sanatoria n. 4 del 09/01/2006 Legge 954/94 del 28/02/1995), una camera da letto e un bagno; al Piano Secondo, ma destinato con atto d'obbligo a servizi, tre camera da letto, un bagno e un balcone, collegati al primo da scala interna.
- Detta porzione immobiliare è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al foglio 31, particella 2194, subb. 9 (corte esclusiva del sub. 23) e 23 graffati, Via Danimarca snc. p. 1-2 per 1/12, int. 5 cat. A/3,cl. 2, vani 4, R.C. 340,86
- Il tutto confinante con appartamento interno 6, appartamento interno dieci, prospetto su corte esclusiva dell'appartamento interno 4 per due lati, salvo altri.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2 + 1/2)
- Valore di stima del bene: € 140.072,89
- 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.

La stima del compendio immobiliare in zona residenziale è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. La zona è nel Comune Pomezia località Torvaianica Martin Pescatore (RM), Via Danimarca civico 123 come si evince dalla planimetria aerea, dotata di servizi nelle vicinanze, e l'immobile si trova discrete condizioni di manutenzione

LA VALUTAZIONE SEGUIRA' IL SEGUENTE CRITERIO.

VERRA' FATTA UNA STIMA CONSIDERANDO L'IMMOBILE SECONDO I VALORI COMMERCIALI DELLA ZONA MA IN UN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE, MEDIANTE

1) - "STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI"

2) - "STIMA SINTETICA E ANALITICA COMPARATIVA".

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

1)- STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Con un equo e sicuro tasso di capitalizzazione di $r = 0,030$ -

Considerata la grandezza dell'appartamento si valuta di assegnare all'appartamento

un affitto medio/mq/mese di €7,00 mq./mese x mq. 84,65 = €. 592,55

A) - Fitto lordo medio annuo comparato con altri immobili: €677,20/mese x 12 = €. 7.110,60

a detrarre il 25,00% per le spese medie, tasse e manutenzione = €. 1.777,65

B) - Fitto netto..... €. 5.332,95

C) - Valore di mercato= Valore capitale / $r = \dots\dots\dots \text{€}5.332,95/0,035 = \dots\dots\dots \text{€}153.370,00$

2) STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Dalla MEDIA dei valori tra i singoli valori MEDI che oscillano tra €1.800 ed €1.550 tratti da

- I- OMI UFFICIO DELLE ENTRATE IMMOBILIARE.IT.

- IL BORSINO IMMOBILIARE

- IL MERCATTO IMMOBILIARE

- L'IDEALISTA -

- LE AGENZIE IMMOBILIARI

si ha un valore di mercato pari a circa € 1.677,40/mq.x 84,65 = €.141991,91

3) STIMA ANALITICA COMPARATIVA secondo la Formula: Provvedimento Agenzia Entrate 27/07/2007 - Legge finanziaria 2007 n. 296/27.12.2006 Adottando: •il metodo della stima sintetica comparativa, con le insite approssimazioni; •applicando i parametri più significativi; •assumendo i corrispondenti prezzi medi di mercato (€tot./mq.): - correnti nella stessa zona; - ricavati da una media desunta tra i valori di mercato delle :

Agenzie immobiliari del luogo, il "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma; Il Borsino Immobiliare; Immobiliare.it; Osservatorio Immobiliare - praticati a fabbricati con le stesse caratteristiche costruttive di quello dinanzi descritto, ed aventi più o meno la medesima vetustà di quello da stimare,

Stato conservativo normale "NORMALE" - VALORE MEDIO (OMI + IMMOBILIARI MEDI) VISTA LA SUPERFICIE DELL'ABITAZIONE non nuovo di sup. mq.84,65 categoria catastale A/3 piano Terra, primo e secondo

Valore OMI min medio. € 1.200,00/mq. - Valore OMI medio max. € 1750,00/mq.

Valore normale unitario (C/1) = Val. OMI medio + (Val. max - Val. min) x K

Dove $K = [K1 (\text{superfici}) + 3 \times K2 (\text{piano})] : 4$

K1: mq 84,65 = 0,5 e K2: P.T, 1° e 2° = 0,5;

$K = [0,5 + 3 \times 0,5] / 4 = 0,5$

VALORE normale unitario = €.1200,00 + (€. 1750,00 - €. 1200,00) x 0,5=..... €. 1.475,00
 VALORE NOMINALE (non nuovo) = €.1475,00 x 84,65mq. (sup. Convenzionale) = €.124.858,75
 VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE.....€.124.858,75

4)- VALORA COMPLESSIVO MEDIO tra il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi ed il metodo di stima comparativo. Facendo la media tra i due valori ottenuti, la stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti e la stima sintetica comparativa, si ottiene il seguente valore medio dell'immobile

Unità abitativa Stima / Reddito Stima / V. mercato Stima /V: medio

€.(153.370,00 + 141.991,91 + 124.858,75).....:3 =.....€.140.072,89

VALORE DI MERCATO MEDIO USATO SULLA SUPERFICIE CONVENZIONALE=€.140.072,89
 pari mediamente a €. 1654,73/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Via Danimarca, 123, interno 5	84,65 mq	1.654,73 €/mq	€ 140.072,89	100,00%	€ 140.072,89
				Valore di stima:	€ 140.072,89

Valore finale di stima: € 140.072,89

VALORE MEDIO DI MERCATO.....€.1654,73 x mq. 84,65 =.....€.140.072,89

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 15/10/2024

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Danimarca, 123, interno 5 località Martin Pescatore. Porzione Immobiliare cat. A3 - FG.31 Part. 2194 sub 9 (il piano terra, corte esclusiva del sub 23); A3-Fg.31 Part. 2194 sub 23 (il piano primo e secondo).
- In particolare è dislocato su tre livelli, con ingresso al Piano Terra con scala indipendente e posto auto scoperto, al Piano Primo soggiorno, con cucina a vista (ricavata nel balcone con Concessione in Sanatoria n. 4 del 09/01/2006 Legge 954/94 del 28/02/1995), una camera da letto e un bagno; al Piano Secondo, ma destinato con atto d'obbligo a servizi, tre camera da letto, un bagno e un balcone, collegati al primo da scala interna.
- Detta porzione immobiliare è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al foglio 31, particella 2194, subb. 9 (corte esclusiva del sub. 23) e 23 graffati, Via Danimarca snc. p. 1-2 per 1/12, int. 5 cat. A/3,cl. 2, vani 4, R.C. 340,86
- Il tutto confinante con appartamento interno 6, appartamento interno dieci, prospetto su corte esclusiva dell'appartamento interno 4 per due lati, salvo altri.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2 + 1/2)
- Valore di stima del bene: € 140.072,89

Prezzo base d'asta: € 140.072,89

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 205/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.072,89

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Danimarca, 123, Interno 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2194, Sub. 9/23, Categoria A3, Graffato 9/23	Superficie	84,65 mq
Stato conservativo:	In buono stato di conservazione e pareti coibentate		
Descrizione:	In comune di Pomezia alla Via Danimarca n. 123 Porzione Immobiliare cat. A3 - FG.31 Part. 2194 sub 9 (il piano terra, corte esclusiva del sub 23); A3-Fg.31 Part. 2194 sub 23 (il piano primo e secondo). In particolare Pomezia (RM), località Martin Pescatore, l'appartamento, int. 5, è dislocato su tre livelli, con ingresso con scala indipendente e posto auto scoperto al Piano Terra, al Piano Primo soggiorno, con cucina a vista (ricavata nel balcone), una camera da letto e un bagno; tre camera da letto, un bagno e un balcone al Piano Secondo, ma destinato con atto d'obbligo a servizi, collegati al primo da scala interna. Detta porzione immobiliare è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al foglio 31, particella 2194, subb. 9 (corte esclusiva del sub. 23) e 23 graffati, Via Danimarca snc. p. 1-2 per 1/12, int. 5 cat. A/3, cl. 2, vani 4, R.C. 340,86. Composto al piano terra da ingresso, al piano primo da soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno, bagno e balcone (trasformato in cucina con Concessione in Sanatoria n. 4 del 09/01/2006 Legge 954/94 del 28/02/1995), al piano secondo da locali servizi con balcone. Il tutto confinante con appartamento interno 6, appartamento interno dieci, prospetto su corte esclusiva dell'appartamento interno 4 per due lati, salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ROMA il 13/10/2006

Reg. gen. 135102 - Reg. part. 17869

Importo: € 312.000,00

A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.

Formalità a carico della procedura

Note: ISCRIZIONE NN. 68985/17174 DEL 19/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da

CONCESSIONE A GARANZIA DI Mutuo del 13/10/2006 Numero di Rpertorio 135102/26577 Notaio

Cerini Francesco sede Roma

A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. SEDE MILANO Cod. fisc. 13263030150 (Domicilio

ipotecario eletto Milano)

Contro

ipoteca

capitali

Subalte

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a VELLETRI il 11/06/2024

Reg. gen. 31986 - Reg. part. 23610

A favore di ALTEA SPV S.r.l.