
TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Masi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 269/2016 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.....	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L/1, scala C, interno 2, piano S1.....	4
Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, interno 27, piano T.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L/1, scala C, interno 2, piano S1.....	6
Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, interno 27, piano T.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L/1, scala C, interno 2, piano S1.....	6
Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, interno 27, piano T.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L/1, scala C, interno 2, piano S1.....	7
Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, interno 27, piano T.....	8
Precisazioni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.....	8
Stato conservativo.....	8
	2

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.	9
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L/1, scala C, interno 2, piano S1.	9
Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, interno 27, piano T.	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.	11
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L/1, scala C, interno 2, piano S1	13
Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, interno 27, piano T.	13
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 269/2016 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 123.910,00	18



INCARICO

All'udienza del 30/06/2016, il sottoscritto Geom. Masi Marco, con studio in Viale Giuseppe Mazzini, 13 - 00047 - Marino (RM), email marco.masi59@tiscali.it, PEC marco.masi@geopec.it, Fax 06 9387952, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2016 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 DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1. (Coord. Geografiche: 41°40'4"N - 12°30'21"E)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L/1, scala C, interno 2, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°40'4"N - 12°30'21"E)
- **Bene N° 3** - Posto Auto ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, interno 27, piano T. (Coord. Geografiche: 41°40'4"N - 12°30'21"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, SCALA C, INTERNO 4, PIANO S1.

L'abitazione è posta al piano terra si compone di soggiorno **** Omissis ****, due bagni **** Omissis **** e **** Omissis ****, una cucina **** Omissis ****, due camere **** Omissis ****, corridoio **** Omissis ****, un terrazzo a livello **** Omissis **** e un giardino esclusivo **** Omissis **** con buona esposizione.

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è servita da parcheggi esterni e giardini.

Il tutto illustrato nella documentazione fotografica allegata (foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10)

Accesso effettuato **** Omissis **** (all. 1)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L/1, SCALA C, INTERNO 2, PIANO S1

La cantina di **** Omissis **** è posta al piano seminterrato in corrispondenza del vano scala.

Il tutto come illustrato nella foto 11.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, INTERNO 27, PIANO T.

Il posto auto scoperto **** Omissis **** ha la pavimentazione con asfalto.

Il tutto come illustrato nella foto 12-13.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L/1, scala C, interno 2, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto Auto ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, interno 27, piano T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, SCALA C, INTERNO 4, PIANO S1.

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 DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, SCALA C, INTERNO 4, PIANO S1.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 8/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 8/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)

In riferimento alla titolarità delle porzioni immobiliari in oggetto, lo scrivente si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Pomezia ed è ha accertato che è stata presentata **** Omissis **** di registrazione (all. 2).

In essa è riportata erroneamente la data di nascita di **** Omissis ****.

Nel Certificato di Nascita richiesto presso gli uffici comunali di Pomezia la data è **** Omissis ****(All. 3) **** Omissis ****; **** Omissis ****.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, SCALA C, INTERNO 4, PIANO S1.

L'abitazione confina con appartamento int. 3, vano scala B e ascensore.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L/1, SCALA C, INTERNO 2, PIANO S1

Il ripostiglio confina con vano scala C, cantina 1 e cantina 2.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, INTERNO 27, PIANO T.

Il posto auto confina con posto auto n. 26, spazio di manovra e rampa scala C.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, SCALA C, INTERNO 4, PIANO S1.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,90 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	2,70 m	terra
Terrazza a livello	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	terra
Giardino	91,00 mq	91,00 mq	0,10	9,10 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				74,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L/1, SCALA C, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	5,00 mq	0,50	2,50 mq	1,70 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				2,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,50 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, INTERNO 27, PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	9,00 mq	9,00 mq	0,70	4,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				4,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, SCALA C, INTERNO 4, PIANO S1.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	407	13		A2	2	4,5	76	511,29	terra	115

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dell'abitazione è conforme alle planimetrie catastali (all. 5) ed identificato nelle visura catastale (all. 6).

Si è provveduto all'aggiornamento **** Omissis ****

Il tutto indicato nella Visura catastale aggiornata## con gli eredi e rispettive quote di proprietà (all.9)

L'edificio è individuato nell'Estratto Catastale del 20.09.2016 allegato alla presenta (all.16)##

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L/1, SCALA C, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	1	407	152		C2	4	5	5	21,95	S1	
--	---	-----	-----	--	----	---	---	---	-------	----	--

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale della cantina è conforme alla planimetria catastale (all. 10) ed identificato nelle visura catastale (all. 11).

Si è provveduto all'aggiornamento presso **** Omissis ****

Il tutto indicato nella Visura catastale aggiornata allegata alla presente (all.12)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, INTERNO 27, PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	407	226		C6	6	9	9	46,02	terra	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale del posto autoscoperto è conforme alla planimetria catastale (all.13) ed identificata nell'allegata visura catastale (all. 14).

Si è provveduto all'aggiornamento presso **** Omissis ****

Il tutto indicato nella Visura catastale **** Omissis ****

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, SCALA C, INTERNO 4, PIANO S1.

##Da verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pomezia, si comunica che la Denuncia di Successione è stata presentata in data 02 Gennaio 2008 con il n.8 Vol. 639 (all.2).

Successivamente è stata presentata la Domanda di Voltura prot. 68922 del 09.02.2017 (all.7) con aggiornamento della ditta degli attuali eredi e rispettive quote di proprietà.

Si allega copia Certificato di Morte (all.21) e copia Verbale di Accettazione Eredità con Beneficio di inventario (all.22)##

STATO CONSERVATIVO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, SCALA C, INTERNO 4, PIANO S1.

L'abitazione è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con pavimentazione in monocottura, piastrelle ceramiche sulle pareti della cucina e del bagno, nel quale sono installati ordinari apparecchi igienici (vasca da bagno, lavabo, bidet e w.c.).

Le pareti interne ed esterne sono tinteggiate, gli infissi esterni ed interni sono in legno con avvolgibili in plastica, e in buono stato d'uso; le soglie delle finestre sono in travertino.

La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, dall'impianto citofonico, dall'impianto televisivo e dall'impianto termico, che è del tipo autonomo con elementi terminali in acciaio.

La luminosità ed il soleggiamento sono buoni.

L'edificio è stato costruito a struttura mista con solai in latero cemento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, SCALA C, INTERNO 4, PIANO S1.

L'immobile non è gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, SCALA C, INTERNO 4, PIANO S1.

L'intero edificio è stato costruito a struttura mista con solai in latero cemento, l'abitazione è esposta a sud, l'altezza interna è di ml. 2,70.

Le pareti sono intonacate con tinteggiatura.

La copertura è a tetto e terrazzo, i pavimenti in monocottura, gli infissi sono in legno è comprensivo dell'impianto elettrico, idrico e termico.

L'unità immobiliare è comprensiva di un giardino esclusivo.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, SCALA C, INTERNO 4, PIANO S1.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L/1, SCALA C, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dall'esecutato [REDACTED]



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, INTERNO 27, PIANO T.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, SCALA C, INTERNO 4, PIANO S1.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1991 al 26/03/2001	**** Omissis ****	Costituzione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Togna	16/12/1991	929	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ROMA 2	09/01/1992	1528	1303
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2001 al 22/07/2002	**** Omissis ****	Verbale di Conciliazione Traslativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	26/03/2001	109/2000	2000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ROMA 2	11/05/2001	17234	11777
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tavassi Giorgio	22/07/2002	103876	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA	24/07/2002	32461	22831



		ROMA 2			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Accettazione Eredità con Beneficio d'Inventario					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma - dist. Ostia	11/02/2004	1140	2007
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ROMA 2	24/07/2007	58956	29337
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2007	**** Omissis ****				
DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/02/2004		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI POMEZIA	02/01/2008	8	639
Dal 02/01/2008 al 10/02/2017	**** Omissis ****				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, SCALA C, INTERNO 4, PIANO S1.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 13/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ASTE GIUDIZIARIE.it

- **IPOTECA Volontaria** derivante da Atto
Iscritto a Roma 2 il 25/11/2008
Reg. gen. 71402 - Reg. part. 15740
Quota: intero
Importo: € 92.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Antonio Privitera
Data: 25/11/2008
N° repertorio: 43616
N° raccolta: 26807



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 2 il 13/04/2016
Reg. gen. 16912 - Reg. part. 11514
Quota: intera
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Il giardino è distinto con la particella 115, graffata alla particella 13 del foglio 1, come si evince dalla documentazione allegata, vedi certificato catastale.

La particella graffata all'abitazione è la 115 come indicato dalla certificazione catastale e notarile.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, SCALA C, INTERNO 4, PIANO S1.

Il terreno su cui insiste l'edificio in base al Piano regolatore Generale del **** Omissis ****.

L'intera area è in parte soggetta al vincolo archeologico, ma non prende il lotto L1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, SCALA C, INTERNO 4, PIANO S1.

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.

L'edificio è stato costruito in virtù della Concessione## Edilizia n. 96/93 del 23.12.1993 prot. 18756 e Concessione Edilizia n.96/93 Bis prot. 47518 del 07/06/1996 (all.17)e relativi grafici di progetto (all. 18), i lavori sono stati iniziati il 31/01/1994 ed ultimati il 20/12/1996 come da Comunicazione depositata al Comune di Pomezia del 21.01.1997 prot. 33373 (all.19).

Il Certificato di Abitabilità pratica edilizia n.6171 (all.20).##



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Lo stato attuale dei luoghi è conforme al progetto approvato.

Lo scrivente ha eseguito la **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L/1, SCALA C, INTERNO 2, PIANO S1



Lo stato attuale dei luoghi è conforme al progetto approvato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, EDIFICIO L1, INTERNO 27, PIANO T.

Lo stato attuale dei luoghi è conforme al progetto approvato.

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, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.**

L'abitazione è posta al piano terra si compone di soggiorno **** Omissis ****, due bagni **** Omissis **** e **** Omissis ****, una cucina **** Omissis ****, due camere **** Omissis ****, corridoio **** Omissis ****, un terrazzo a livello **** Omissis **** e un giardino esclusivo **** Omissis **** con buona esposizione. Il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è servita da parcheggi esterni e giardini. Il tutto illustrato nella documentazione fotografica allegata (foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 115 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 126.820,00



Valutazione. Per ciò che riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche (che sono quelle che maggiormente determinano il diverso apprezzamento del mercato), esse si sostanziano nella qualificazione infrastrutturale ed in quella ambientale. Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi buona, è nella zona periferica; è sufficiente la disponibilità di spazio esterno, in termine di aree per il parcheggio delle autovetture. Per ciò che concerne le caratteristiche tecnologiche, esse fanno riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, alla sua dotazione impiantistica ed al grado delle finiture. Il criterio di stima adottato e l'aspetto economico sotto di cui è stato riguardato il bene oggetto di stima, è quello del più probabile valore di mercato. La stima dell'abitazione è stata sviluppata, in conformità a un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie 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; inoltre sarà considerato un coefficiente di deprezzamento in percentuale del periodo considerato sull'attuale mercato immobiliare e stato dei luoghi, la sua ubicazione, conservazione, esposizione e destinazione.

**** Omissis ****

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L/1, scala C, interno 2, piano S1

La cantina di **** Omissis **** è posta al piano seminterrato in corrispondenza del vano scala. Il tutto come illustrato nella foto 11. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 152, Categoria C2
 Valore di stima del bene: € 1.250,00

**** Omissis ****

- **Bene N° 3** - Posto Auto ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, interno 27, piano T.

Il posto auto scoperto **** Omissis **** ha la pavimentazione con asfalto. Il tutto come illustrato nella foto 12-13. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 226, Categoria C6
 Valore di stima del bene: € 3.150,00

**** Omissis ****

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.	74,60 mq	1.700,00 €/mq	€ 126.820,00	100,00	€ 126.820,00
Bene N° 2 - Cantina Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L/1, scala C, interno 2, piano S1	2,50 mq	500,00 €/mq	€ 1.250,00	100,00	€ 1.250,00
Bene N° 3 - Posto Auto Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, interno 27, piano T.	4,50 mq	700,00 €/mq	€ 3.150,00	100,00	€ 3.150,00
Valore di stima:					€ 131.220,00

ASTE GIUDIZIARIE.it



Valore finale di stima: € 123.910,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi buona, è nella zona periferica; è sufficiente la disponibilità di spazio esterno, in termine di aree per il parcheggio delle autovetture.

Per ciò che concerne le caratteristiche tecnologiche, esse fanno riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, alla sua dotazione impiantistica ed al grado delle finiture.

Il criterio di stima adottato e l'aspetto economico sotto di cui è stato riguardato il bene oggetto di stima, è quello del più probabile valore di mercato.

La stima dell'abitazione è stata sviluppata, in conformità a un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie 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; inoltre sarà considerato un coefficiente di deprezzamento in percentuale del periodo considerato sull'attuale mercato immobiliare e stato dei luoghi, la sua ubicazione, conservazione, esposizione e destinazione.

Il valore al metro quadrato per beni simili da stimare, considerando anche i valori o.m.i. va da un minimo di € 1.400,00/mq. e max € 2.000,00/mq.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che il codice fiscale [REDACTED] riportato nell'atto di Pignoramento di [REDACTED] è errato, quello giusto [REDACTED] che corrisponde alla sua esatta data di nascita che [REDACTED] e non [REDACTED] come specificato nella relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Marino, li 16/02/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Masi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso (Aggiornamento al 25/10/2016)
- ✓ N° 2 Altri allegati - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (Aggiornamento al 08/02/2017)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificato di Anagrafico di Nascita (Aggiornamento al 25/11/2016)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Crtificato di Attribuzione Codice Fiscale (Aggiornamento al 08/02/2017)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - abitazione (Aggiornamento al 14/02/2017)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 20/09/2016)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Voltura Catastale (Aggiornamento al 09/02/2017)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ricevuta di Registrazione Domanda di Voltura (Aggiornamento al 09/02/2017)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 09/02/2017)
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - cantina (Aggiornamento al 14/02/2017)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 20/09/2016)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 09/02/2017)
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - posto auto scoperto (Aggiornamento al 14/02/2017)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 20/09/2016)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 09/02/2017)
- ✓ N° 16 Estratti di mappa (Aggiornamento al 20/09/2016)
- ✓ N° 17 Concessione edilizia (Aggiornamento al 01/12/2016)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Progetto rilasciata dal Comune di Pomezia (Aggiornamento al 01/12/2016)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Comunicazione fine lavori (Aggiornamento al 01/12/2016)
- ✓ N° 20 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 01/12/2016)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Certificato di morte (Aggiornamento al 22/11/2016)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Verbale di Accettazione (Aggiornamento al 21/11/2016)
- ✓ N° 23 Foto (Aggiornamento al 25/10/2016)
- ✓ N° 24 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 10/02/2017)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Ricevuta invio relazione ctu parte procedente (Aggiornamento al 16/02/2017)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Ricevuta invio relazione ctu alla parte eseguita (Aggiornamento al 16/02/2017)
- ✓ N° 27 Altri allegati - relazione versione privacy (Aggiornamento al 16/02/2017)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.
L'abitazione è posta al piano terra si compone di soggiorno **** Omissis ****, due bagni **** Omissis **** e **** Omissis ****, una cucina **** Omissis ****, due camere **** Omissis ****, corridoio **** Omissis ****, un terrazzo a livello **** Omissis **** e un giardino esclusivo **** Omissis **** con buona esposizione. Il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è servita da parcheggi esterni e giardini. Il tutto illustrato nella documentazione fotografica allegata (foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 115
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste l'edificio in base al Piano regolatore Generale del **** Omissis ****. L'intera area è in parte soggetta al vincolo archeologico, ma non prende il lotto L1.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L/1, scala C, interno 2, piano S1
La cantina di **** Omissis **** è posta al piano seminterrato in corrispondenza del vano scala. Il tutto come illustrato nella foto 11.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 152, Categoria C2
- **Bene N° 3** - Posto Auto ubicato a Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, interno 27, piano T.
Il posto auto scoperto **** Omissis **** ha la pavimentazione con asfalto. Il tutto come illustrato nella foto 12-13.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 226, Categoria C6

Prezzo base d'asta: € 123.910,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 269/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.910,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 115	Superficie	74,60 mq
Stato conservativo:	L'abitazione è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con pavimentazione in monocottura, piastrelle ceramiche sulle pareti della cucina e del bagno, nel quale sono installati ordinari apparecchi igienici (vasca da bagno, lavabo, bidet e w.c.). Le pareti interne ed esterne sono tinteggiate, gli infissi esterni ed interni sono in legno con avvolgibili in plastica, e in buono stato d'uso; le soglie delle finestre sono in travertino. La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, dall'impianto citofonico, dall'impianto televisivo e dall'impianto termico, che è del tipo autonomo con elementi terminali in acciaio. La luminosità ed il soleggiamento sono buoni. L'edificio è stato costruito a struttura mista con solai in latero cemento.		
Descrizione:	L'abitazione è posta al piano terra si compone di soggiorno **** Omissis ****, due bagni **** Omissis **** e **** Omissis ****, una cucina **** Omissis ****, due camere **** Omissis ****, corridoio **** Omissis ****, un terrazzo a livello **** Omissis **** e un giardino esclusivo **** Omissis **** con buona esposizione. Il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è servita da parcheggi esterni e giardini. Il tutto illustrato nella documentazione fotografica allegata (foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L/1, scala C, interno 2, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 152, Categoria C2	Superficie	2,50 mq
Descrizione:	La cantina di **** Omissis **** è posta al piano seminterrato in corrispondenza del vano scala. Il tutto come illustrato nella foto 11.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		

Bene N° 3 - Posto Auto			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - VIA DELLE ARTI, 1/C, edificio L1, interno 27, piano T.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto Auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub.	Superficie	4,50 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	226, Categoria C6		
Descrizione:	Il posto auto scoperto **** Omissis **** ha la pavimentazione con asfalto. Il tutto come illustrato nella foto 12-13.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it


