

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreoli Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 328/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 328/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

All'udienza del 18/09/2024, il sottoscritto Geom. Andreoli Maurizio, con studio in Via Basilio Magni, 21 - 00049 - Velletri (RM), e-mail mau.andreoli@tiscali.it, PEC maurizio.andreoli@geopec.it, Tel. 06 96 38 756, Fax 06 96 38 756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pomezia (RM) - Viale Priamo n° 52, interno 1, piano T-S1

Porzione di Villino Bifamiliare sito nel Comune di Pomezia Località Crocetta o Padellara facente parte della Lottizzazione Convenzionata Denominata "Colli D'Enea" Comparto P10 Zona G2. L'immobile dista circa KM. 6,00 dal centro di Torvaianica e dal Mare. Si precisa che insiste centro sportivo a favore dei condomini con campi da tennis, campi da calcetto, e due piscine. Consistente in Appartamento da cielo a Terra distinto con il numero Interno 1 con accesso indipendente dal vialetto comune dipartentesi da Viale Priamo. Distribuito su due livelli piano S/1 e Piano terra collegati tra loro da scala interna, composto da 9,5 Vani con annessa area a giardino, riportato in catasto Fabbricati al foglio 29 particella 978 sub 500 categoria A/7 Classe 4[^] consistenza vani 9,5 Superficie catastale mq. 162 R.C. €. 1.619,09, in Ditta a Pastore Mario nato a Roma il 08/02/1976 C.F. PSTMRA76B08H501N per la proprietà 1/1.

Il Piano S/1 è così suddiviso ingresso dalla scala interna, locale stenditoio, W.C., magazzino, cantina, lavatoio, w.c. cantina, disimpegno Per una S.N.R. di mq. 135 e area di parcheggio e manovra e area a giardino di mq. 520. Il Piano terra è così suddiviso, ingresso, ove insiste scala interna che comunica il piano S/1 dispensa, cucina, w.c., disimpegno, camera 1, camera 2, veranda 1, veranda 2 area a giardino di mq. 520 Il tutto per una S.U.A. di mq. 110,50 ed una S.N.R. di mq. 681,25 che ragguagliata darà mq. 145,54

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pomezia (RM) - Viale Priamo n° 52, interno 1, piano T-S1

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

In base alla relazione dell'Avv.to Luca Becucci la procedura appare regolare

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il Sig. Pastore Mario risulta Celibe

CONFINI

L'immobile confina con Villino sub 5 interno 2 Distacco su viale comune sub 7, distacco su Viale Priamo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,45 mq	110,50 mq	1	110,50 mq	3,20 m	T
Cantina	135,00 mq	135,00 mq	0,20	27,00 mq	2,75 m	S1
Veranda	26,25 mq	26,25 mq	0,95	24,94 mq	3,20 m	T
Giardino	520,00 mq	520,00 mq	0,18	93,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				256,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				256,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/1979 al 23/09/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 6 Qualità Seminativo

		Cl.4 Superficie (ha are ca) 25.37.80
Dal 23/09/1981 al 31/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 384 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 05.89.34 Reddito dominicale € 101,96 Reddito agrario € 121,75
Dal 08/02/2002 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 505 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.17,49 Reddito dominicale € 3,03 Reddito agrario € 3,61
Dal 11/04/2006 al 24/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 978 Qualità E.U. Superficie (ha are ca) 00.17,49
Dal 18/07/2006 al 31/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 978, Sub. 500 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 162 mq Rendita € 1.619,09 Piano T-S1
Dal 31/07/2006 al 04/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 978, Sub. 500 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 162 mq Rendita € 1.619,09 Piano S1-T

Si precisa che l'immobile originariamente fino al 04/08/2022 era costituito dai sub 1 e sub 3 successivamente a seguito di Variazione Catastale del 04/08/2022 RM 0347557 per Fusione e diversa distribuzione interna e ristrutturazione ha assunto l'identificativo Sub 500.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	978	500		A7	4	9,5	162 mq	1619,09 €	S1-T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato	

29	978			Cens.		ha are ca	dominicale	agrario	
					E.U.	00.17,49 mq			

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Al momento dell'accesso l'immobile è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di Villino realizzato con struttura in c.a. costituita da Travi e pilastri atti a costruire telai elastici nelle direzioni ortogonali fra loro, I solai sono in latero cemento realizzati con travetti precompressi e pignatte gettati in opera con altezza 16+4=20cm. mentre gli aggetti sono stati realizzati in c.a. alleggerito con pignatte con intradosso a faccia a vista. Le fondazioni sono costituite da pali del diametro fi 40 e travi di fondazione con dimensioni variabili pari a 30x40 cm. e 30x30cm. L'altezza interna utile è di ml. 3,20, la copertura è a tetto con tegole marsigliesi, le pareti esterne ed interne risultano tinteggiate, la pavimentazione interna è a gres ceramico, gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono con avvolgibili in plastica, le porte interne in massello, alle finestre insistono grate in ferro. Le scale di accesso sia interne che esterne per comunicare il piano S/1 sono rivestite in travertino.

L'immobile è servito da impianto elettrico con le caratteristiche dell'epoca della costruzione, così pure quello Idrico e termico quest'ultimo con Caldaia marca Riello tipo Residence da 24000 KCal. a Gas metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. Pastore Mario

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1981 al 31/07/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Campanini	31/07/1989	66284	27812
		Trascrizione			

Dal 08/02/2006 al 03/08/2023	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/08/1989	30005	20900
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bellagamba Augusto	31/07/2006	105854	31356
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/08/2006	53883	32316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2			

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 24/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 14/05/2012
Reg. gen. 22135 - Reg. part. 3079
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
N° repertorio: 2473

- **Ippoteca Volontaria** derivante da Ipoteca a garanzia di debito
Iscritto a Roma 2 il 06/06/2024
Reg. gen. 31166 - Reg. part. 4784
Quota: 1/1
Importo: € 36.550,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 36.550,00
Rogante: Pinna Felice
Data: 04/06/2024
N° repertorio: 5900
N° raccolta: 4120

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma 2 il 31/03/2023
Reg. gen. 18226 - Reg. part. 12322
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 2 il 13/09/2024
Reg. gen. 49114 - Reg. part. 36153
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. del Comune di Pomezia l'area su cui sorge l'immobile rientra nel piano di Lottizzazione n° 28 del 24/02/2005 Colli di Enea Zona G2

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n° 123 del 30/09/2004 pratica edilizia 6085 Lotto 58 per la realizzazione di un Villino Bifamiliare rilasciata alla Ditta S.I.C.I.T SRL Successivamente venivano presentate D.I.A. per variante in corso d'opera riguardante la diversa collocazione dei villini e ingressi, in data 18/01/2005 e D.I.A del 19/01/2005 D.I.A del 24/05/2005 e 13/10/2005, successivamente in Data 03/08/2022 veniva presentata SCIA per regolarizzare spostamento di tramezzature e dimensionamento finestre, Il tutto come da grafici di progetto che si allegano alla presente relazione di Stima.

per tanto si può affermare che l'immobile risulta in regola Urbanisticamente a seguito delle pratiche edilizie sopra menzionate.

Agli atti risulta che in data 21/07/2006 è stato richiesto Certificato di Agibilità per i due villini allegando la dichiarazione di Conformità degli impianti, Autorizzazione all'allaccio alla pubblica Fognatura Collaudo statico delle strutture in c.a.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile reperire vincoli ed oneri condominiali, richiesti in data 25/10/2024 all'amministratore del condominio sig. Foglia.

Si precisa che in base all'art. 63, disp. Att. C.C. chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pomezia (RM) - Viale Priamo n° 52, interno 1, piano T-S1
Porzione di Villino Bifamiliare sito nel Comune di Pomezia Località Crocetta o Padellara facente parte della Lottizzazione Convenzionata Denominata "Colli D'Enea" Comparto P10 Zona G2, dista circa KM. 6,00 dal centro di Torvaianica e dal Mare, consistente in Appartamento da cielo a Terra distinto con il numero Interno 1 con accesso indipendente dal vialetto comune dipartentesi da Viale Priamo. Distribuito su due livelli piano S/1 e Piano terra collegati tra loro da scala interna, composto da 9,5 Vani con annessa area a giardino, riportato in catasto Fabbricati al foglio 29 particella 978 sub 500 categoria A/7 Classe 4^a consistenza vani 9,5 Superficie catastale mq. 162 R.C. €. 1.619,09, in Ditta a Pastore Mario nato a Roma il 08/02/1976 C.F. PSTMRA76B08H501N per la proprietà 1/1. Il Piano S/1 è così suddiviso ingresso dalla scala interna, locale stenditoio, W.C., magazzino, cantina. Lavatoio, w.c. cantina,

disimpegno Per una S.N.R. di mq. 135 e area di parcheggio e manovra e area a giardino di mq. 520. Il Piano terra è così suddiviso, ingresso, ove insiste scala interna che comunica il piano S/1 dispensa, cucina, w.c., disimpegno, camera 1, camera 2, veranda 1, veranda 2 area a giardino di mq. 520 Il tutto per una S.U.A. di mq. 110,50 ed una S.N.R. di mq. 681,25 che ragguagliata darà mq. 145,54
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 978, Sub. 500, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 978, Qualità E.U.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 537.684,00

Ove viene richiesto di determinare l'attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione. Il sottoscritto passa ora a determinare il valore dell'immobile effettuando una

per capitalizzazione dei redditi netti presunti, considerando i valori intrinseci ed estrinseci propri dell'unità immobiliare, il rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato. Effettuando successivamente un riscontro con una **STIMA PER PARAMETRI TECNICI**, e cioè costo al mq. di superficie utile, applicando i corrispondenti prezzi di mercato per immobili simili a quello in oggetto, la stima prevede la ricerca dei redditi presunti annui netti, da ricerche di mercato si è potuto determinare un fitto lordo medio annuo, realizzabile dall'immobile, si è determinato altresì una quota che comprendesse sia le spese medie annue, sia la vetustà degli stessi il tipo di immobile, si è scelto il tasso di capitalizzazione. Avendo così tutti i dati necessari alla risoluzione della stima, il sottoscritto riporta di seguito i calcoli: Il valore commerciale verrà 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.

STIMA ANALITICA Appartamento per capitalizzazione dei redditi netti presunti considerando i valori intrinseci ed estrinseci propri dell'unità immobiliare, il rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato. Effettuando successivamente un riscontro con una Stima per parametri tecnici, e cioè costo al mq. di superficie utile, applicando i corrispondenti prezzi di mercato per immobili simili a quello in oggetto, la stima prevede la ricerca dei redditi presunti annui netti, da ricerche di mercato si è potuto determinare un fitto lordo medio annuo, realizzabile dall'immobile, si è determinato altresì una quota che comprendesse sia le spese medie annue, sia la vetustà degli stessi il tipo di immobile, si è scelto il tasso di capitalizzazione. Avendo così tutti i dati necessari alla risoluzione della stima, il sottoscritto riporta di seguito i calcoli: Il fitto lordo medio annuo attuabile per immobili simili nella zona, considerando l'ubicazione, e le caratteristiche costruttive, è pari a €. 7.200,00 Scegliendo il tasso di capitalizzazione che per unità simili è del 3% detraendo le spese e le tasse medie annue conteggiate complessivamente in 30% effettuando i dovuti calcoli avremo un reddito medio annuo pari a €. 5.040,00 che capitalizzato darà il più probabile valore di mercato pari a €. 168.000,00

STIMA PER PARAMETRI TECNICI Appartamento, Tenendo presente che detto immobile è situato a pochi passi dal mare località Torvaianica a pochi chilometri da Roma, tenendo altresì conto dei luoghi, dello stato di edificazione dell'immobile, del rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato, dall'esame del B.I.R. (Borsa Immobiliare Romana) da indagini di mercato sulle agenzie Immobiliari (Tecnocasa, Pirelli, Toscano) è emerso un valore di mercato oscillabile tra €. 1.700,00 e €. 2.500,00, pertanto in base alle condizioni dell'immobile, si può assegnare un valore al mq. di €. 2.100,00 Superficie ragguagliata Mq 256,04. Effettuando le opportune operazioni di calcolo avremo un valore complessivo di 537.684,00. A questo punto effettuando la media tra i due valori delle diverse stime effettuate, si avrà il più probabile valore di mercato stimato in €. 476.234,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Pomezia (RM) - Viale Priamo n° 52, interno 1, piano T-S1	256,04 mq	2.100,00 €/mq	€ 537.684,00	100,00%	€ 476.234,00
				Valore di stima:	€ 476.26400

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 07/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andreoli Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ Tavola del progetto - Documentazione Urbanistica (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Grafico di rilievo (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure Ipotecarie (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - elaborati planimetrici 2006 e 2022
- ✓ N° 1 Altri allegati - permesso di costruire (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure Urbano e terreno (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Specifica spese ed onorari (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Spese bonifici e ricevute

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pomezia (RM) - Viale Priamo n° 52, interno 1, piano T-S1
Porzione di Villino Bifamiliare sito nel Comune di Pomezia Località Crocetta o Padellara facente parte della Lottizzazione Convenzionata Denominata "Colli D'Enea" Comparto P10 Zona G2, dista circa KM. 6,00 dal centro di Torvaianica e dal Mare, consistente in Appartamento da cielo a Terra distinto con il numero Interno 1 con accesso indipendente dal vialetto comune dipartentesi da Viale Priamo. Distribuito su due livelli piano S/1 e Piano terra collegati tra loro da scala interna, composto da 9,5 Vani con annessa area a giardino, riportato in catasto Fabbricati al foglio 29 particella 978 sub 500 categoria A/7 Classe 4^a consistenza vani 9,5 Superficie catastale mq. 162 R.C. €. 1.619,09, in Ditta a Pastore Mario nato a Roma il 08/02/1976 C.F. PSTMRA76B08H501N per la proprietà 1/1. Il Piano S/1 è così suddiviso ingresso dalla scala interna, locale stenditoio, W.C., magazzino, cantina. Lavatoio, w.c. cantina, disimpegno Per una S.N.R. di mq. 135 e area di parcheggio e manovra e area a giardino di mq. 520. Il Piano terra è così suddiviso, ingresso, ove insiste scala interna che comunica il piano S/1 dispensa, cucina, w.c., disimpegno, camera, camera, veranda, veranda area a giardino di mq. 520 Il tutto per una S.U.A. di mq. 110,50 ed una S.N.R. di mq. 681,25 che ragguagliata darà mq. 145,54 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 978, Sub. 500, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 978, Qualità E.U.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In base al P.R.G. del Comune di Pomezia l'area su cui sorge l'immobile rientra nel piano di Lottizzazione n° 28 del 24/02/2005 Colli di Enea Zona G2

STIMA BASE D'ASTA €. 476.264,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 328/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Viale Priamo n° 52, interno 1, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 978, Sub. 500, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 978, Qualità E.U.	Superficie	256,04 mq
Stato conservativo:	Al momento dell'accesso l'immobile è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione		
Descrizione:	Porzione di Villino Bifamiliare sito nel Comune di Pomezia Località Crocetta o Padellara facente parte della Lottizzazione Convenzionata Denominata "Colli D'Enea" Comparto P10 Zona G2, dista circa KM. 6,00 dal centro di Torvaianica e dal Mare, consistente in Appartamento da cielo a Terra distinto con il numero Interno 1 con accesso indipendente dal vialetto comune dipartentesi da Viale Priamo. Distribuito su due livelli piano S/1 e Piano terra collegati tra loro da scala interna, composto da 9,5 Vani con annessa area a giardino, riportato in catasto Fabbricati al foglio 29 particella 978 sub 500 categoria A/7 Classe 4^ consistenza vani 9,5 Superficie catastale mq. 162 R.C. €. 1.619,09, in Ditta a Pastore Mario nato a Roma il 08/02/1976 C.F. PSTMRA76B08H501N per la proprietà 1/1. Il Piano S/1 è così suddiviso ingresso dalla scala interna, locale stenditoio, W.C., magazzino, cantina. Lavatoio, w.c. cantina, disimpegno Per una S.N.R. di mq. 135 e area di parcheggio e manovra e area a giardino di mq. 520. Il Piano terra è così suddiviso, ingresso, ove insiste scala interna che comunica il piano S/1 dispensa, cucina, w.c., disimpegno, camera 1, camera 2, veranda 1, veranda 2 area a giardino di mq. 520 Il tutto per una S.U.A. di mq. 110,50 ed una S.N.R. di mq. 681,25 che ragguagliata darà mq. 145,54		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. Pastore Mario		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 14/05/2012
Reg. gen. 22135 - Reg. part. 3079
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
N° repertorio: 2473
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca a garanzia di debito
Iscritto a Roma 2 il 06/06/2024
Reg. gen. 31166 - Reg. part. 4784
Quota: 1/1
Importo: € 36.550,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 36.550,00
Rogante: Pinna Felice
Data: 04/06/2024
N° repertorio: 5900
N° raccolta: 4120

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma 2 il 31/03/2023
Reg. gen. 18226 - Reg. part. 12322
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 2 il 13/09/2024
Reg. gen. 49114 - Reg. part. 36153
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura