

# TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Viburno Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 378/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                                                                              | 5  |
| Premessa.....                                                                                                               | 5  |
| Descrizione .....                                                                                                           | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 3C, edificio L2, scala C, interno L1, piano 6 ..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1A, edificio L1, scala A, interno L2, piano 6 ..... | 5  |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1B, edificio L1, scala B, interno L2, piano 6 ..... | 6  |
| Lotto 1 .....                                                                                                               | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                                | 6  |
| Titolarità .....                                                                                                            | 6  |
| Confini .....                                                                                                               | 7  |
| Consistenza .....                                                                                                           | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                                            | 7  |
| Dati Catastali .....                                                                                                        | 8  |
| Precisazioni.....                                                                                                           | 8  |
| Patti .....                                                                                                                 | 8  |
| Stato conservativo.....                                                                                                     | 9  |
| Parti Comuni.....                                                                                                           | 9  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                                                    | 9  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                                                 | 9  |
| Stato di occupazione .....                                                                                                  | 9  |
| Provenienze Ventennali.....                                                                                                 | 9  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                                                              | 11 |
| Normativa urbanistica.....                                                                                                  | 11 |
| Regolarità edilizia.....                                                                                                    | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                                                         | 12 |
| Lotto 2 .....                                                                                                               | 12 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                                | 12 |
| Titolarità .....                                                                                                            | 12 |
| Confini .....                                                                                                               | 13 |
| Consistenza .....                                                                                                           | 13 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                                            | 13 |
| Dati Catastali .....                                                                                                        | 14 |
| Precisazioni.....                                                                                                           | 14 |
| Patti .....                                                                                                                 | 15 |



|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Stato conservativo.....                           | 15 |
| Parti Comuni.....                                 | 15 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....          | 15 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....       | 15 |
| Stato di occupazione .....                        | 15 |
| Provenienze Ventennali.....                       | 16 |
| Formalità pregiudizievoli.....                    | 17 |
| Normativa urbanistica.....                        | 17 |
| Regolarità edilizia.....                          | 17 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                | 18 |
| <b>Lotto 3</b> .....                              | 18 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....      | 18 |
| Titolarità .....                                  | 19 |
| Confini .....                                     | 19 |
| Consistenza .....                                 | 19 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                  | 19 |
| Dati Catastali .....                              | 20 |
| Precisazioni.....                                 | 21 |
| Patti .....                                       | 21 |
| Stato conservativo.....                           | 21 |
| Parti Comuni.....                                 | 21 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....          | 21 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....       | 21 |
| Stato di occupazione .....                        | 22 |
| Provenienze Ventennali.....                       | 22 |
| Formalità pregiudizievoli.....                    | 23 |
| Normativa urbanistica.....                        | 23 |
| Regolarità edilizia.....                          | 23 |
| Vincoli od oneri condominiali .....               | 24 |
| <b>Stima / Formazione lotti</b> .....             | 25 |
| <b>Lotto 1</b> .....                              | 25 |
| <b>Lotto 2</b> .....                              | 26 |
| <b>Lotto 3</b> .....                              | 27 |
| <b>Riserve e particolarità da segnalare</b> ..... | 28 |
| <b>Riepilogo bando d'asta</b> .....               | 30 |
| <b>Lotto 1</b> .....                              | 30 |
| <b>Lotto 2</b> .....                              | 30 |
| <b>Lotto 3</b> .....                              | 30 |



|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 378/2018 del R.G.E..... | 31        |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 60.300,00 .....</b>            | <b>31</b> |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 72.000,00 .....</b>            | <b>31</b> |
| <b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 43.200,00 .....</b>            | <b>31</b> |



## INCARICO

---

All'udienza del 15/11/2018, il sottoscritto Geom. Viburno Daniele, con studio in Via Montagnano, 56 - 00041 - Albano Laziale (RM), email geometra.viburno@gmail.com, PEC danielle.viburno@geopec.it, Tel. 334 3481610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2018 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 3C, edificio L2, scala C, interno L1, piano 6
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1A, edificio L1, scala A, interno L2, piano 6
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1B, edificio L1, scala B, interno L2, piano 6

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 3C, EDIFICIO L2, SCALA C, INTERNO L1, PIANO 6**

---

Trattasi di un appartamento ricavato nel locale sottotetto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che in fase di sopralluogo sono state fornite le chiavi di accesso all'immobile dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Pertanto anche se autorizzato dal G.E. l'accesso forzoso non è stato effettuato.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 1A, EDIFICIO L1, SCALA A, INTERNO L2, PIANO 6**

---

Trattasi di un appartamento ricavato nel locale sottotetto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

Si precisa che in fase di sopralluogo sono state fornite le chiavi di accesso all'immobile dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Pertanto anche se autorizzato dal G.E. l'accesso forzoso non è stato effettuato.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 1B, EDIFICIO L1, SCALA B, INTERNO L2, PIANO 6**

---

Trattasi di un appartamento ricavato nel sottotetto posto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che in fase di sopralluogo sono state fornite le chiavi di accesso all'immobile dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Pertanto anche se autorizzato dal G.E. l'accesso forzoso non è stato effettuato.

### **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 3C, edificio L2, scala C, interno L1, piano 6

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

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

### **TITOLARITÀ**

---

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

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

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

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



## CONFINI

L'immobile confina;  
a Sud Locale Ascensore,  
a Est Vano Scala condominiale,  
a ovest distacco su palazzina scala D,  
salvo se altri.



## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 60,00 mq         | 67,00 mq         | 1,00         | 67,00 mq                 | 1,40 m  | 6     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 67,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 67,00 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La zona dove è ubicato l'immobile è sita nella periferia del Comune di Pomezia, località Santa Palomba, nelle immediate vicinanze del Comune di Albano Laziale e distante circa 15 Km da Roma.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                  |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 25/01/1997 al 02/08/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 406, Sub. 129, Zc. U<br>Categoria C2<br>Cl.3, Cons. 67<br>Rendita € 252,60<br>Piano 6 |
| Dal 03/08/2005 al 06/09/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 406, Sub. 504, Zc. U<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 2<br>Rendita € 92,96<br>Piano 6   |
| Dal 07/09/2005 al 21/12/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 406, Sub. 504, Zc. U<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 2                                 |



|                              |                   |                                                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                   | Rendita € 92,96<br>Piano 6                                                                                                                                  |
| Dal 22/12/2006 al 21/12/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 406, Sub. 504, Zc. U<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 2<br>Rendita € 92,96<br>Piano 6                               |
| Dal 22/12/2009 al 20/04/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 406, Sub. 504, Zc. U<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 2<br>Superficie catastale 35 mq<br>Rendita € 92,96<br>Piano 6 |

Il titolare catastale corrisponde al titolare catastale\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 1      | 406   | 504  | U                   | A4        | 3      | 2           | 35 mq                | 92,96 € | 6     |          |

### Corrispondenza catastale

In seguito del sopralluogo effettuato ed a una attenta analisi cartacea delle planimetrie catastali reperite presso l'agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Roma Territorio è stata riscontrata la non conformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria depositata in catasto. Pertanto prima dell'emissione del decreto di trasferimento dovrà essere effettuata variazione catastale DO.CFA per la modifica delle tramezzature interne

## PRECISAZIONI

Gli atti del procedimento sono stati esaminati ed è stata verificata la completezza di cui all'articolo 567 comma secondo del c.p.c.

## PATTI

In fase di sopralluogo è emerso che l'immobile è occupato abusivamente da terze persone le quali sono in possesso delle chiavi di accesso, presumibilmente extracomunitari con prole. Si precisa che all'atto

del sopralluogo non erano presenti presso l'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile allo data del sopralluogo è scadente e dovrà essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile ha in comune con tutte le altre unità immobiliari presenti nella palazzina esclusivamente il vano scala condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono presenti servitù, censi, livelli o usi civici

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non è stato possibile verificarle

Esposizione: Nord-Est/Sud-Ovest

Altezza Interna Utile: altezza media 1.40ml

Solai: Latero-cemento armato

Copertura: La copertura dell'intero edificio è a tetto doppia falda, in latero-cemento armato

Manto di Copertura: è realizzata da tegole in laterizio portoghesi o similari

Pareti esterne ed interne: in laterizio forato intonacato su entrambe le facce

Pavimentazione interna: monocottura tradizionale

Infissi esterni ed interni: sono presenti solo 2 finestre tipo velux, porta d'ingresso blindata e porte interne in legno tamburato

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario, gas e termico non sono a norma

Dotazioni condominiali: Vano scala, ascensore, androne d'ingresso

Lo stato di manutenzione è pessimo-scadente come da foto allegate alla presente perizia

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, alla data del sopralluogo risulta occupato abusivamente da terze persone, non presenti ma presumibilmente extracomunitari con prole.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                         |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 07/09/2005 al 21/12/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA                                |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Andrea De Nicola                             | 06/09/2005 | 58699         | 3641        |
|                              |                   | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2 | 09/09/2005 | 35584         | 59941       |
|                              |                   | Registrazione                                |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 22/12/2006 al 21/12/2009 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA                                |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | De Nicola Andra                              | 21/12/2006 | 88880         | 4472        |
|                              |                   | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2 | 23/12/2006 | 86533         | 50723       |
|                              |                   | Registrazione                                |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 22/12/2009 al 23/04/2019 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA                                |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | FDrancesco di Tarsia di Belmonte             | 21/12/2009 | 1552          | 1024        |
|                              |                   | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2 | 20/01/2010 | 4337          | 2801        |
|                              |                   | Registrazione                                |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

Gli atti di provenienza reperiti verranno allegati alla perizia.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 23/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA 2 il 05/07/2018

Reg. gen. 32749 - Reg. part. 22781

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Strumento Urbanistico

-P.R.G. Approvato con delibera di G.R n°4246 del 20/11/1974

-L.R. 38/99 e smi

-NTA del P.R.G.

-Regolamento edilizio comunale D.C.C. del 10/02/2009 n.18

Destinazione Urbanistica

L'area ove ricade l'immobile oggetto di stima ricade nel Piano di Lottizzazione di "Santa Palomba" approvato con delibera della Regione Lazio n°230 del 11/11/1989.

-P.D.L. "Santa Palomba"

-ZONA RESIDENZIALE interna al P.D.L.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non 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 costruito con Licenza Edilizia n°97/93 del 20/12/1993 e successiva variante in corso d'opera Licenza Edilizia 97/93 Bis del 07/06/1996. Per lo stesso è stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 24/04/2007 protocollo 34729 dal Comune di Pomezia, Settore Tecnico-Edilizia Privata. Successivamente in data 16/12/2004 è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della 326/2003 e L.R. 12/04 protocollo 87868 per cambio di destinazione d'uso da locale sottotetto-ascensore ad abitazione.

### 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.



Si precisa che per il presente immobile dovrà essere definita la pratica di Condono Edilizio presentata ai sensi della legge 326/03 e L.R. 12/04, come da richiesta di integrazioni del Comune di Pomezia, Settore Tecnico, del 01/06/2005 protocollo 41147. Alla data odierna non è stata emessa nessuna istanza di ripristino stato dei luoghi.

Per la definizione dell'istanza si stima un'importo pari a 3.500,00 Euro per le pratiche tecniche da presentare ed un'importo pari a 2.500,00 Euro per il saldo oneri concessori.



### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 450,00



### LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1A, edificio L1, scala A, interno L2, piano 6

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



### TITOLARITÀ

---

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



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

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

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



## CONFINI

L'immobile confina;  
a Sud-Est con Locale Ascensore,  
a Nord distacco su part 407,  
a ovest su vano scala condominiale,  
salvo se altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 70,00 mq         | 80,00 mq         | 1,00         | 80,00 mq                 | 1,50 m  | 6     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 80,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 80,00 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La zona dove è ubicato l'immobile è sita nella periferia del Comune di Pomezia, località Santa Palomba, nelle immediate vicinanze del Comune di Albano Laziale e distante circa 15 Km da Roma.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                 |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 19/07/1996 al 02/08/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 407, Sub. 46, Zc. U<br>Categoria C2<br>Cl.3, Cons. 80<br>Rendita € 301,61<br>Piano 6 |
| Dal 03/08/2005 al 06/09/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 407, Sub. 501, Zc. U<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 2,5<br>Rendita € 116,20          |



|                              |                   |                                                                                                                                  |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                   | Piano 6                                                                                                                          |
| Dal 07/09/2005 al 21/12/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 407, Sub. 501, Zc. U<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 2,5<br>Rendita € 116,20<br>Piano 6 |
| Dal 22/12/2006 al 21/12/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 407, Sub. 501, Zc. U<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 2,5<br>Rendita € 116,20<br>Piano 6 |
| Dal 22/12/2009 al 20/04/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 407, Sub. 501, Zc. U<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 2,5<br>Rendita € 116,20<br>Piano 6 |

Il titolare catastale corrisponde al titolare catastale\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 1      | 407   | 501  | U                   | A4        | 3      | 2,5         |                      | 116,2 € | 6     |          |

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito del sopralluogo effettuato ed a una attenta analisi cartacea delle planimetrie catastali reperite presso l'agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Roma Territorio è stata riscontrata la non conformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria depositata in catasto. Pertanto prima dell'emissione del decreto di trasferimento dovrà essere effettuata variazione catastale DO.CFA per la modifica delle tramezzature interne

## PRECISAZIONI

Gli atti del procedimento sono stati esaminati ed è stata verificata la completezza di cui all'articolo 567 comma secondo del c.p.c.

## PATTI

---

In fase di sopralluogo è emerso che l'immobile è occupato abusivamente da terze persone le quali sono in possesso delle chiavi di accesso, presumibilmente extracomunitari. Si precisa che all'atto del sopralluogo non erano presenti presso l'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile allo data del sopralluogo è scadente e dovrà essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile ha in comune con tutte le altre unità immobiliari presenti nella palazzina esclusivamente il vano scala condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono presenti servitù, censi, livelli o usi civici

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non è stato possibile verificarle

Esposizione: Nord-Est/Sud-Ovest

Altezza Interna Utile: altezza media 1.40ml

Solai: Latero-cemento armato

Copertura: La copertura dell'intero edificio è a tetto doppia falda, in latero-cemento armato

Manto di Copertura: è realizzata da tegole in laterizio portoghesi o similari

Pareti esterne ed interne: in laterizio forato intonacato su entrambe le facce

Pavimentazione interna: monocottura tradizionale

Infissi esterni ed interni: sono presenti solo 2 finestre in legno e vetro singolo, porta d'ingresso blindata e porte interne in legno tamburato

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario, gas e termico non sono a norma

Dotazioni condominiali: Vano scala, ascensore, androne d'ingresso

Lo stato di manutenzione è pessimo-scadente come da foto allegate alla presente perizia

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, alla data del sopralluogo risulta occupato abusivamente da terze persone, non presenti ma presumibilmente extracomunitari con prole.



## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                         |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 07/09/2005 al 21/12/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA                                |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Andrea De Nicola                             | 06/09/2005 | 58699         | 3641        |
|                              |                   | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2 | 09/09/2005 | 35584         | 59941       |
|                              |                   | Registrazione                                |            |               |             |
| Dal 22/12/2006 al 21/12/2009 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA                                |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | De Nicola Andra                              | 21/12/2006 | 88880         | 4472        |
|                              |                   | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2 | 23/12/2006 | 86533         | 50723       |
|                              |                   | Registrazione                                |            |               |             |
| Dal 22/12/2009 al 23/04/2019 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA                                |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | FDrancesco di Tarsia di Belmonte             | 21/12/2009 | 1552          | 1024        |
|                              |                   | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2 | 20/01/2010 | 4337          | 2801        |
|                              |                   | Registrazione                                |            |               |             |



|  |  | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|--|--|--------|------|---------|---------|
|  |  |        |      |         |         |

Gli atti di provenienza reperiti verranno allegati alla perizia



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 23/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA 2 il 05/07/2018

Reg. gen. 32749 - Reg. part. 22781

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Strumento Urbanistico

-P.R.G. Approvato con delibera di G.R n°4246 del 20/11/1974

-L.R. 38/99 e smi

-NTA del P.R.G.

-Regolamento edilizio comunale D.C.C. del 10/02/2009 n.18

Destinazione Urbanistica

L'area ove ricade l'immobile oggetto di stima ricade nel Piano di Lottizzazione di "Santa Palomba" approvato con delibera della Regione Lazio n°230 del 11/11/1989.

-P.D.L. "Santa Palomba"

-ZONA RESIDENZIALE interna al P.D.L.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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 è stato costruito con Licenza Edilizia n°96/93 del 20/12/1993 e successiva variante in corso d'opera Licenza Edilizia 96/93 Bis del 07/06/1996. Per lo stesso è stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 24/04/2007 protocollo 34735 dal Comune di Pomezia, Settore Tecnico-Edilizia Privata.



### **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.



Si precisa che per il presente immobile dovrà essere definita la pratica di Condonò Edilizio presentata ai sensi della legge 326/03 e L.R. 12/04, come da richiesta di integrazioni del Comune di Pomezia, Settore Tecnico, del 01/06/2005 protocollo 41147. Alla data odierna non è stata emessa nessuna istanza di ripristino stato dei luoghi.

Per la definizione dell'istanza si stima un'importo pari a 3.500,00 Euro per le pratiche tecniche da presentare ed un'importo pari a 2.500,00 Euro per il saldo oneri concessori.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 450,00



Si allega sintesi della situazione debitoria nei confronti del condominio

### **LOTTO 3**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1B, edificio L1, scala B, interno L2, piano 6



### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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



## TITOLARITÀ

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

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

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

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



## CONFINI

L'immobile confina;  
a Sud-Est con Locale Ascensore,  
a Nord distacco su palazzina scala A,  
a ovest su vano scala condominiale,  
salvo se altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Soffitta                              | 70,00 mq         | 80,00 mq         | 1,00         | 80,00 mq                 | 1,50 m  | 6     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 80,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 80,00 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La zona dove è ubicato l'immobile è sita nella periferia del Comune di Pomezia, località Santa Palomba, nelle immediate vicinanze del Comune di Albano Laziale e distante circa 15 Km da Roma.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                      |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 19/07/1996 al 02/08/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 407, Sub. 93, Zc. U<br>Categoria C2<br>Cl.3, Cons. 80<br>Rendita € 301,61 |



|                              |                   |                                                                                                                                  |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                   | Piano 6                                                                                                                          |
| Dal 03/08/2005 al 06/09/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 407, Sub. 502, Zc. U<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 2,5<br>Rendita € 116,20<br>Piano 6 |
| Dal 07/09/2005 al 21/12/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 407, Sub. 502, Zc. U<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 2,5<br>Rendita € 116,20<br>Piano 6 |
| Dal 22/12/2006 al 21/12/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 407, Sub. 502, Zc. U<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 2,5<br>Rendita € 116,20<br>Piano 6 |
| Dal 22/12/2009 al 20/04/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 407, Sub. 502, Zc. U<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 2,5<br>Rendita € 116,20<br>Piano 6 |

Il titolare catastale corrisponde al titolare catastale\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 1      | 407   | 502  | U                   | A4        | 3      | 2,5         |                      | 116,2 € | 6     |          |

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito del sopralluogo effettuato ed a una attenta analisi cartacea delle planimetrie catastali reperite presso l'agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Roma Territorio è stata riscontrata la non conformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria depositata in catasto. Nello specifico alla data odierna non sono state rintracciate autorizzazioni edilizie e/o istanze di condono che hanno permesso il cambio di destinazione d'uso da Locale Ascensore-Sottotetto ad Abitazione. Pertanto prima dell'emissione del decreto di trasferimento dovrà essere effettuata variazione catastale DO.CFA per il ripristino della destinazione d'uso catastale allo stato precedente della variazione catastale presentata in data 02/08/2005 protocollo rm580186.

Quindi, dall'attuale Categoria A/4, Classe 3, 2,5 Vani, dovrà essere ripristinata la Categoria C/2, Classe

3, Consistenza 80.00mq



## PRECISAZIONI

---

Gli atti del procedimento sono stati esaminati ed è stata verificata la completezza di cui all'articolo 567 comma secondo del c.p.c.

## PATTI

---

In fase di sopralluogo è emerso che l'immobile è occupato abusivamente da terze persone le quali sono in possesso delle chiavi di accesso, presumibilmente extracomunitari. Si precisa che all'atto del sopralluogo non erano presenti presso l'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile allo data del sopralluogo è scadente e dovrà essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile ha in comune con tutte le altre unità immobiliari presenti nella palazzina esclusivamente il vano scala condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono presenti servitù, censi, livelli o usi civici

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non è stato possibile verificarle

Esposizione: Nord-Est/Sud-Ovest

Altezza Interna Utile: altezza media 1.40ml

Solai: Latero-cemento armato

Copertura: La copertura dell'intero edificio è a tetto doppia falda, in latero-cemento armato

Manto di Copertura: è realizzata da tegole in laterizio portoghesi o similari

Pareti esterne ed interne: in laterizio forato intonacato su entrambe le facce

Pavimentazione interna: monocottura tradizionale

Infissi esterni ed interni: sono presenti solo 2 finestre in legno e vetro singolo, porta d'ingresso blindata e porte interne in legno tamburato

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario, gas e termico non sono a norma

Dotazioni condominiali: Vano scala, ascensore, androne d'ingresso



Lo stato di manutenzione è pessimo-scadente come da foto allegate alla presente perizia

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, alla data del sopralluogo risulta occupato abusivamente da terze persone, non presenti ma presumibilmente extracomunitari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                               |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 07/09/2005 al 21/12/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA                                      |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Andrea De Nicola                                   | 06/09/2005 | 58699         | 3641        |
|                              |                   | Trascrizione                                       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | CONSERVATORIA<br>REGISTRI IMMOBILIARI<br>DI ROMA 2 | 09/09/2005 | 35584         | 59941       |
|                              |                   | Registrazione                                      |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 22/12/2006 al 21/12/2009 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA                                      |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | De Nicola Andra                                    | 21/12/2006 | 88880         | 4472        |
|                              |                   | Trascrizione                                       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | CONSERVATORIA<br>REGISTRI IMMOBILIARI<br>DI ROMA 2 | 23/12/2006 | 86533         | 50723       |
|                              |                   | Registrazione                                      |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 22/12/2009 al 23/04/2019 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA                                      |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | FDrancesco di Tarsia di                            | 21/12/2009 | 1552          | 1024        |

|  |  |                                                    |             |                  |                   |
|--|--|----------------------------------------------------|-------------|------------------|-------------------|
|  |  | Belmonte                                           |             |                  |                   |
|  |  | <b>Trascrizione</b>                                |             |                  |                   |
|  |  | <b>Presso</b>                                      | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b> | <b>Reg. part.</b> |
|  |  | CONSERVATORIA<br>REGISTRI IMMOBILIARI<br>DI ROMA 2 | 20/01/2010  | 4337             | 2801              |
|  |  | <b>Registrazione</b>                               |             |                  |                   |
|  |  | <b>Presso</b>                                      | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>   | <b>Vol. N°</b>    |
|  |  |                                                    |             |                  |                   |

Gli atti di provenienza reperiti verranno allegati alla perizia

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 23/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA 2 il 05/07/2018

Reg. gen. 32749 - Reg. part. 22781

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Strumento Urbanistico

-P.R.G. Approvato con delibera di G.R n°4246 del 20/11/1974

-L.R. 38/99 e smi

-NTA del P.R.G.

-Regolamento edilizio comunale D.C.C. del 10/02/2009 n.18

Destinazione Urbanistica

L'area ove ricade l'immobile oggetto di stima ricade nel Piano di Lottizzazione di "Santa Palomba" approvato con delibera della Regione Lazio n°230 del 11/11/1989.

-P.D.L. "Santa Palomba"

-ZONA RESIDENZIALE interna al P.D.L.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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 è stato costruito con Licenza Edilizia n°96/93 del 20/12/1993 e successiva variante in corso d'opera Licenza Edilizia 96/93 Bis del 07/06/1996. Per lo stesso è stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 24/04/2007 protocollo 34735 dal Comune di Pomezia, Settore Tecnico-Edilizia Privata.

### **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.

In seguito al sopralluogo effettuato ed a una attenta analisi dei progetti approvati è stata riscontrata la non conformità tra lo stato dei luoghi e le Licenze Edilizie. Nello specifico, al piano sesto, dove è ubicato il presente immobile oggetto di perizia in difformità alla Licenza Edilizia è stato realizzato un'appartamento in luogo del locale ascensore-sottotetto previsto. Per dette opere, negli atti di provenienza che si allegano alla presente si dichiara che è stata presentata istanza di Condonio Edilizio, la quale però, alla data odierna negli archivi comunali non è stata rintracciata.

In conclusione, nel caso in cui non venga rintracciata la pratica di condono edilizio e/o autorizzazione edilizia per le opere sopra descritte dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso approvata, demolendo le tramezzature e gli impianti, rendendo così l'immobile conforme alla Licenza Edilizia 96/93 bis del 07/06/1996

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 450,00

Si allega sintesi della situazione debitoria nei confronti del condominio

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 3C, edificio L2, scala C, interno L1, piano 6

Trattasi di un appartamento ricavato nel locale sottotetto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 406, Sub. 504, Zc. U, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 60.300,00

Si precisa che per il presente immobile dovrà essere definita la pratica di Condonio Edilizio presentata ai sensi della legge 326/03 e L.R. 12/04, come da richiesta di integrazioni del Comune di Pomezia, Settore Tecnico, del 22/06/2005 protocollo 46174. Alla data odierna non è stata emessa nessuna istanza di ripristino stato dei luoghi.

Per la definizione dell'istanza si stima un'importo pari a 3.500,00 Euro per le pratiche tecniche da presentare ed un'importo pari a 2.500,00 Euro per il saldo oneri concessori.

| Identificativo corpo                                                                                                       | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Pomezia (RM) - Via<br>delle Arti 3C, edificio<br>L2, scala C, interno<br>L1, piano 6 | 67,00 mq                 | 900,00 €/mq     | € 60.300,00        | 100,00%          | € 60.300,00 |
| Valore di stima:                                                                                                           |                          |                 |                    |                  | € 60.300,00 |

Valore di stima: € 60.300,00

**Valore finale di stima: € 60.300,00**

Nel procedimento di stima sono stati considerati tutti i pregi e difetti del fabbricato e della zona in cui lo stesso è sito, l'ubicazione, l'esposizione, l'attuale relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona; in sintesi tutte le qualità intrinseche ed estrinseche del bene.

Nella valutazione in specie si deve adottare, come valore di comparazione, il parametro di superficie. Come base di comparazione il sottoscritto si è avvalso della consultazione di periodici specializzati del settore e di altre informazioni sul mercato immobiliare (Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio ecc.) liberamente reperibili.

Al fine di procedere correttamente alla valutazione il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima conosciuto in dottrina come Metodo di Comparazione di Mercato che fornisce un valore unitario marginale minimo di stima del più probabile valore di mercato immobiliare. Si ottiene così un valore che potremmo definire "ordinario" per quel dato immobile in quella determinata zona.

Successivamente vengono apportate le opportune addizioni o detrazioni in base al prevalere di pregi o difetti dell'immobile in esame. Compiendo questa operazione si è determinato un valore "attuale" che rappresenta in sintesi il prezzo marginale minimo del procedimento estimativo di specie e costituisce un valore equo e congruo.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1A, edificio L1, scala A, interno L2, piano 6

Trattasi di un appartamento ricavato nel locale sottotetto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 501, Zc. U, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 72.000,00

Si precisa che per il presente immobile dovrà essere definita la pratica di Condonò Edilizio presentata ai sensi della legge 326/03 e L.R. 12/04, come da richiesta di integrazioni del Comune di Pomezia, Settore Tecnico, del 01/06/2005 protocollo 41147. Alla data odierna non è stata emessa nessuna istanza di ripristino stato dei luoghi.

Per la definizione dell'istanza si stima un'importo pari a 3.500,00 Euro per le pratiche tecniche da presentare ed un'importo pari a 2.500,00 Euro per il saldo oneri concessori.

| Identificativo corpo                                                                                                       | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 2</b> -<br>Appartamento<br>Pomezia (RM) - Via<br>delle Arti 1A, edificio<br>L1, scala A, interno<br>L2, piano 6 | 80,00 mq                 | 900,00 €/mq     | € 72.000,00        | 100,00%          | € 72.000,00 |
| Valore di stima:                                                                                                           |                          |                 |                    |                  | € 72.000,00 |

Valore di stima: € 72.000,00

**Valore finale di stima: € 72.000,00**

Nel procedimento di stima sono stati considerati tutti i pregi e difetti del fabbricato e della zona in cui lo stesso è sito, l'ubicazione, l'esposizione, l'attuale relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona; in sintesi tutte le qualità intrinseche ed estrinseche del bene.

Nella valutazione in specie si deve adottare, come valore di comparazione, il parametro di superficie. Come base di comparazione il sottoscritto si è avvalso della consultazione di periodici specializzati del settore e di altre informazioni sul mercato immobiliare (Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio ecc.) liberamente reperibili.

Al fine di procedere correttamente alla valutazione il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima conosciuto in dottrina come Metodo di Comparazione di Mercato che fornisce un valore unitario marginale minimo di stima del più probabile valore di mercato immobiliare. Si ottiene così un valore che potremmo definire "ordinario" per quel dato immobile in quella determinata zona.

Successivamente vengono apportate le opportune addizioni o detrazioni in base al prevalere di pregi o difetti dell'immobile in esame. Compiendo questa operazione si è determinato un valore "attuale" che rappresenta in sintesi il prezzo marginale minimo del procedimento estimativo di specie e costituisce un valore equo e congruo.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1B, edificio L1, scala B, interno L2, piano 6

Trattasi di un appartamento ricavato nel sottotetto posto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 502, Zc. U, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 72.000,00

Per il ripristino dello stato dei luoghi alla in conformità alla Licenza Edilizia originaria del fabbricato il sottoscritto per la demolizione delle opere interne e degli impianti stima un deprezzamento pari al 40% del valore di stima totale, come indicato.

| Identificativo corpo                                                                                                       | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 3</b> -<br>Appartamento<br>Pomezia (RM) - Via<br>delle Arti 1B, edificio<br>L1, scala B, interno<br>L2, piano 6 | 80,00 mq                 | 900,00 €/mq     | € 72.000,00        | 100,00%          | € 72.000,00 |
| Valore di stima:                                                                                                           |                          |                 |                    |                  | € 72.000,00 |

Valore di stima: € 72.000,00

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                                                 | Valore | Tipo |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| Demolizione opere abusive, ripristino della destinazione d'uso iniziale | 40,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 43.200,00**

Nel procedimento di stima sono stati considerati tutti i pregi e difetti del fabbricato e della zona in cui lo stesso è sito, l'ubicazione, l'esposizione, l'attuale relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona; in sintesi tutte le qualità intrinseche ed estrinseche del bene.

Nella valutazione in specie si deve adottare, come valore di comparazione, il parametro di superficie. Come base di comparazione il sottoscritto si è avvalso della consultazione di periodici specializzati del settore e di altre informazioni sul mercato immobiliare (Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio ecc.) liberamente reperibili.

Al fine di procedere correttamente alla valutazione il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima conosciuto in dottrina come Metodo di Comparazione di Mercato che fornisce un valore unitario marginale minimo di stima del più probabile valore di mercato immobiliare. Si ottiene così un valore che potremmo definire "ordinario" per quel dato immobile in quella determinata zona.

Successivamente vengono apportate le opportune addizioni o detrazioni in base al prevalere di pregi o difetti dell'immobile in esame. Compiendo questa operazione si è determinato un valore "attuale" che rappresenta in sintesi il prezzo marginale minimo del procedimento estimativo di specie e costituisce un valore equo e congruo.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ritiene opportuno segnalare che all'attualità la società\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in Liquidazione, si allega Visura Aggiornata della Camera di Commercio dalla quale si evince il nome del Liquidatore Dott.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Inoltre, va precisato, che il deprezzamento attribuito agli immobili della presente stima va applicato nel caso in cui l'ufficio Tecnico Comunale di Pomezia certifichi che non ci siano istanze di Condonò Edilizio e/o autorizzazioni edilizie.

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 10/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Viburno Daniele



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 3C, edificio L2, scala C, interno L1, piano 6  
Trattasi di un appartamento ricavato nel locale sottotetto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 406, Sub. 504, Zc. U, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Strumento Urbanistico -P.R.G. Approvato con delibera di G.R n°4246 del 20/11/1974 -L.R. 38/99 e smi -NTA del P.R.G. -Regolamento edilizio comunale D.C.C. del 10/02/2009 n.18 Destinazione Urbanistica L'area ove ricade l'immobile oggetto di stima ricade nel Piano di Lottizzazione di "Santa Palomba" approvato con delibera della Regione Lazio n°230 del 11/11/1989. -P.D.L. "Santa Palomba" -ZONA RESIDENZIALE interna al P.D.L.

**Prezzo base d'asta: € 60.300,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1A, edificio L1, scala A, interno L2, piano 6  
Trattasi di un appartamento ricavato nel locale sottotetto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 501, Zc. U, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Strumento Urbanistico -P.R.G. Approvato con delibera di G.R n°4246 del 20/11/1974 -L.R. 38/99 e smi -NTA del P.R.G. -Regolamento edilizio comunale D.C.C. del 10/02/2009 n.18 Destinazione Urbanistica L'area ove ricade l'immobile oggetto di stima ricade nel Piano di Lottizzazione di "Santa Palomba" approvato con delibera della Regione Lazio n°230 del 11/11/1989. -P.D.L. "Santa Palomba" -ZONA RESIDENZIALE interna al P.D.L.

**Prezzo base d'asta: € 72.000,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1B, edificio L1, scala B, interno L2, piano 6  
Trattasi di un appartamento ricavato nel sottotetto posto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 502, Zc. U, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Strumento Urbanistico -P.R.G. Approvato con delibera di G.R n°4246 del 20/11/1974 -L.R. 38/99 e smi -NTA del P.R.G. -Regolamento edilizio comunale D.C.C. del 10/02/2009 n.18 Destinazione Urbanistica L'area ove ricade l'immobile oggetto di stima ricade nel Piano di Lottizzazione di "Santa Palomba" approvato con delibera della Regione Lazio n°230 del 11/11/1989. -P.D.L. "Santa Palomba" -ZONA RESIDENZIALE interna al P.D.L.

**Prezzo base d'asta: € 43.200,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 378/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.300,00**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b> |                                                                                                                                                                  |                   |          |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>              | Pomezia (RM) - Via delle Arti 3C, edificio L2, scala C, interno L1, piano 6                                                                                      |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>           | Proprietà                                                                                                                                                        | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 406, Sub. 504, Zc. U, Categoria A4                                                             | <b>Superficie</b> | 67,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>      | Lo stato conservativo dell'immobile allo data del sopralluogo è scadente e dovrà essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria.                         |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>             | Trattasi di un appartamento ricavato nel locale sottotetto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della **** Omissis **** |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>  | NO                                                                                                                                                               |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>    | Occupato da terzi senza titolo                                                                                                                                   |                   |          |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.000,00**

| <b>Bene N° 2 - Appartamento</b> |                                                                                                                                                                  |                   |          |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>              | Pomezia (RM) - Via delle Arti 1A, edificio L1, scala A, interno L2, piano 6                                                                                      |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>           | Proprietà                                                                                                                                                        | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 501, Zc. U, Categoria A4                                                             | <b>Superficie</b> | 80,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>      | Lo stato conservativo dell'immobile allo data del sopralluogo è scadente e dovrà essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria.                         |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>             | Trattasi di un appartamento ricavato nel locale sottotetto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della **** Omissis **** |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>  | NO                                                                                                                                                               |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>    | Occupato da terzi senza titolo                                                                                                                                   |                   |          |

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.200,00**

| <b>Bene N° 3 - Appartamento</b> |                                                                             |              |     |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| <b>Ubicazione:</b>              | Pomezia (RM) - Via delle Arti 1B, edificio L1, scala B, interno L2, piano 6 |              |     |
| <b>Diritto reale:</b>           | Proprietà                                                                   | <b>Quota</b> | 1/1 |

|                                |                                                                                                                                                                 |                   |          |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub.<br>502, Zc. U, Categoria A4                                                         | <b>Superficie</b> | 80,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Lo stato conservativo dell'immobile allo data del sopralluogo è scadente e dovrà essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria.                        |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>            | Trattasi di un appartamento ricavato nel sottotetto posto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della **** Omissis **** |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO                                                                                                                                                              |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Occupato da terzi senza titolo                                                                                                                                  |                   |          |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

