

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Borin Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 475/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 475/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

In data 30/01/2024, il sottoscritto Borin Luca, con studio in Via Fontana Marcaccio, 26 - 00049 - Velletri (RM), e-mail info@casavelletri.it, PEC info@pec.casavelletri.it, Tel. 06 69 300 932, Fax 178 27 43 389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via della Bilancia 2/C

Trattasi della quota di piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra con entrata indipendente distinto con l'interno numero 7 (sette), e posto auto esterno, facente parte di un complesso edilizio di maggior consistenza.

La porzione immobiliare è composta da un soggiorno con cucina a vista, piccolo disimpegno, camera, studio, bagno e corte di pertinenza.

Il tutto è situato in una zona periferica della città di Pomezia, Località "Torvaianica", nello specifico in Via della Bilancia, 2/C.

L'immobile è di proprietà del Sig. **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via della Bilancia 2/C

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla lettura della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini depositata in atti, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio, redatta dall'Avv. Marta Negroni, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa sussistendo la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio antecedente al pignoramento del 02/01/2024 al n. 17 di formalità (cfr. all. n. 2 e 3).

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla Sig.ra **** Omissis **** la piena proprietà dell'appartamento con il relativo posto macchina è pervenuto in forza dell'Atto di compravendita stipulato in data 3 aprile 2013 al repertorio n. 218719, raccolta n. 66846 dal Notaio Dott. Claudio Cerini. L'atto di compravendita è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 9 Aprile 2013 al registro particolare n. 10568, registro generale n. 14717 (cfr. all. n. 13).

L'appartamento confina con gli appartamenti interni sei, otto e tre, salvo altri.

Il posto macchina all'aperto confina con i posti auto interni sei, otto, e con Via della Bilancia, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno - cucina a vista	20,20 mq	22,30 mq	1	22,30 mq	2,80 m	Terra
Disimpegno	1,35 mq	1,55 mq	1	1,55 mq	2,80 m	Terra
Bagno	2,95 mq	3,55 mq	1	3,55 mq	2,80 m	Terra
Camera	12,10 mq	13,65 mq	1	13,65 mq	2,80 m	Terra
Studio	7,25 mq	8,25 mq	1	8,25 mq	2,50 m	Terra
Corte	50,00 mq	50,00 mq	0,06	3,00 mq	0,00 m	Terra
Posto Auto Scoperto	12,45 mq	12,45 mq	0,20	2,49 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				54,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005, sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni

fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie ottenuta è stata ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione secondo la destinazione d'uso risultante dalla documentazione di progetto a cui si è fatto riferimento per la definizione della regolarità dell'immobile in oggetto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 03/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 902, Sub. 7 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,77 Piano Terra Graffato 959
Dal al 03/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 966, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 m ² Rendita € 0,03 Piano Terra
Dal 03/04/2013 al 02/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 902, Sub. 503 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale Totale: 50 m ² Totale escluse aree scoperte: 50 mq Rendita € 578,43 Piano Terra Graffato 959
Dal 03/04/2013 al 02/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 966, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 m ² Superficie catastale Totale: 11 mq Rendita € 32,85 Piano Terra

Si evidenzia una mancata voltura per il ricongiungimento di usufrutto in morte della Sig.ra **** Omissis **** (cfr. all. n. 5).

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	902	503		A7	3	4	Totale: 50 m ² Totale escluse aree	578,43 €	Terra	959

							scoperte: 50 mq			
	28	966	7		C6	2	12 m ²	Totale: 11 mq	32,85 €	Terra

Corrispondenza catastale

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

Dalla planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. del Comune di Pomezia, riguardanti l'immobile oggetto della consulenza, confrontate con la situazione attuale dei luoghi non hanno messo in evidenza nessuna difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato nei grafici depositati presso gli uffici. Pertanto non è stato necessario effettuare alcun aggiornamento e/o variazione catastale.

PRECISAZIONI

Dalla lettura della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini depositata in atti, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio, redatta dall'Avv. Marta Negrone, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa sussistendo la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio antecedente al pignoramento del 02/01/2024 al n. 17 di formalità (cfr. all. n. 2 e 3).

PATTI

Dalla lettura degli atti di provenienza non si evincono atti o patti che possano suscitare questioni ai fini di un di trasferimento di proprietà.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in uno stato conservativo mediocre, sia internamente che esternamente, in quanto necessita di una ristrutturazione completa (cfr. all. n. 16 elaborato fotografico).

PARTI COMUNI

L'appartamento è parte di un fabbricato di maggior consistenza. Tuttavia ha un suo accesso indipendente, quindi ha in comune il muretto di divisione con il giardino degli appartamenti attigui, oltre al vialetto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pomezia e presso la Regione Lazio lo scrivente ha potuto accertare che non esistono diritti demaniali, o di inalienabilità, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello ed uso civico.

(cfr. all. 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: sono state realizzate con plinti in cemento armato isolati, direttamente sul terreno;
- Strutture verticali: sono costituite da pilastri, travi in cemento armato;
- Solai: sono stati realizzati in latero cemento prefabbricati armato e laterizio;
- Copertura: a tetto con orditura in legno a falde;
- Manto di copertura: tegole in laterizio;
- Esposizione: nord-ovest;
- Altezza interna utile: ml. 2.80;
- Pareti esterne: sono realizzate con intonaco civile e tinteggiate con colore chiaro al quarzo;
- Pareti interne: sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: in ceramica, di colore e disegno diverso in tutti gli ambienti compreso il bagno;
- Infissi interni: in alluminio finto legno con doppio vetro camera;
- Infissi esterni: sono costituiti da persiane in legno fatiscenti;
- Porte: all'interno dell'alloggio sono presenti porte in legno tamburato, eccetto quella di ingresso che è una porta finestra in alluminio.
- Volte: assenti;
- Scale interne: assenti;
- Scale esterne: assenti;
- Impianto elettrico: 220V con impianto sfilabile;
- Impianto idrico: per alimentazione apparecchi igienici - sanitari;
- Impianto termico: è presente una caldaia a metano a produzione di acqua calda, tuttavia non sono presenti gli elementi a parete, eccetto un termo condizionatore nel soggiorno;
- Impianto d'allarme: non presente;
- Altri impianti: nessuno;
- Approvvigionamento dell'acqua: attraverso condotta comunale;
- Smaltimento delle acque reflue: avviene attraverso allaccio in fognatura comunale;
- Posto auto: si;
- Cantina o simili: no;
- Dotazioni condominiali: Trattasi fabbricato condominiale dotato di Regolamento Condominiale e tabelle millesimali. Pertanto, resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C.;
- Altro: nulla.

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta essere libero di persone ma occupata da molteplici mobili, suppellettili di vario tipo. Si precisa che dalla richiesta d'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1990 al 03/04/2013	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. CERINI Francesco	05/03/1990	11523	1961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	09/03/1990	10394	7206
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2013 al 02/01/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. CERINI Claudio	03/04/2013	218719	66849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	09/04/2013	14717	10568
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, non si evincono altri atti successivi alla trascrizione del pignoramento del 02/01/2024 al n. 17 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servi aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 09/04/2013
Reg. gen. 14718 - Reg. part. 1933
Quota: 1/1
Importo: € 198.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 99.000,00
Rogante: Notaio Dott. CERINI Claudio
Data: 03/04/2013
N° repertorio: 218720
N° raccolta: 66847

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 02/01/2024
Reg. gen. 41 - Reg. part. 17
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si precisa che dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, non si evincono altri atti successivi alla trascrizione del pignoramento del 02/01/2024 al n. 17 di formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico di Pomezia (RM) è stato accertato, tramite il vigente P.R.G. approvato con modifiche ed integrazioni di cui al supplemento ordinario n. 25 del bollettino ufficiale n. 25 del 10 settembre 1975, che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stata edificata su area che ricade in: ZONA "Residenziale".

Le aree residenziali sono composte da comparti o lotti edificatori destinati alle abitazioni, in essi si applicano le seguenti disposizioni:

- a) Indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1 mq./mq.;
- b) Altezza massima 7.00;
- c) Numero massimo di piani 2;
- d) Distacchi dagli edifici e dal filo stradale 5.00 (compresa ogni volumetria aggettante) salvo facendo l'inderogabilità del distacco minimo pari all'inclinata 1/1.

Nell'ambito della cubatura realizzabile con le norme prescritte è consentito:

- La realizzazione di volume commerciale fino ad un massimo del 15% del volume residenziale (tale incremento non può avere valore residenziale);
- La realizzazione di piani pilotis fermo restando le norme di cui ai paragrafi a e b;
- La realizzazione di piani porticati e verande nei limiti di ingombro (cfr. all. n. 7).

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.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, il fabbricato di appartenenza risulta essere stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n. 160 rilasciata il 19 febbraio 1979 alla Sig.ra **** Omissis **** con protocollo numero 533, pratica n. 4384 e relativo grafico allegato (cfr. all. n. 9) e successiva Concessione Edilizia n. 160 rilasciata il 1° agosto 1980 (Variante in corso d'opera), rilasciata dal Comune di Pomezia alla Società **** Omissis **** con protocollo numero 4739, pratica n. 4384 e relativo grafico allegato (cfr. all. n. 10). Successivamente per i lavori eseguiti ai sensi della L.R. 10/2011 "Piano Casa" art. 5 ed ampliamento art. 3, è stata presentata al suddetto Comune una D.I.A. in data 31 ottobre 2012 al numero di protocollo 89755, e relativo grafico, dal Sig. **** Omissis ****, con integrazione, comunicazione di Inizio e Fine Lavori (cfr. all. n. 11). Infine, è stata presentata la richiesta per il Certificato di Agibilità in data 8 febbraio 2013 al numero di protocollo 14565, dal Sig. **** Omissis **** (cfr. all. n. 12).

Pertanto la realizzazione del fabbricato si dichiara legittimato

Dagli ultimi grafici di progetto depositati presso l'U.T.C. di Pomezia, e dal sopralluogo effettuato, non sono emerse incongruenze tra detta documentazione e lo stato attuale dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 260,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 520,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 132,00

Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza. Dagli accertamenti effettuati, attraverso l'amministratore di condominio, è stato possibile reperire, il Regolamento Condominiale e le tabelle millesimali nonché il valore degli importi condominiali pregressi che l'Esecutato deve ancora versare. Tale importo corrisponde ad € 1.585,00 oltre alle spese straordinarie di alcuni lavori aggiunti in corso d'opera per circa 132,00 (cfr. all. n. 14).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via della Bilancia 2/C

Trattasi della quota di piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra con entrata indipendente distinto con l'interno numero 7 (sette), e posto auto esterno, facente parte di un complesso edilizio di maggior consistenza. La porzione immobiliare è composta da un soggiorno con cucina a vista, piccolo disimpegno, camera, studio, bagno e corte di pertinenza. Il tutto è situato in una zona periferica della città di Pomezia, Località "Torvaianica", nello specifico in Via della Bilancia, 2/C. L'immobile è di proprietà del Sig. **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 902, Sub. 503, Categoria A7, Graffato 959 - Fg. 28, Part. 966, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 82.185,00

Procedimento e Criterio di Stima:

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un procedimento comparativo di stima sintetica, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale complessiva.

Il procedimento di stima sintetica consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che può essere individuato, nel caso specifico, dal metro quadrato convenzionale per le unità adibite ad uso di civile abitazione, ed ad uso locali s.n.r. corretto con i coefficienti di differenziazione sottraendo o sommando aggiunte e detrazioni.

Premesso che, allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto Caratteristiche Posizionali Estrinseche:

- qualificazione infrastrutturale (caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro): nel caso specifico sono da considerarsi discrete, in quanto

l'immobile esecutato è situato in una zona periferica del Comune di Pomezia denominata Località Torvaianica, situata in un'area relativamente lontana dai rumori del traffico e distante dai centri commerciali, servizi pubblico - amministrativi, ed altri servizi;

- qualificazione ambientale (caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc.): trattasi di un complesso ad uso residenziale, gode di una buona salubrità in quanto la zona ha un indice insediativo basso, vicino al litorale marino e meta di turismo balneare da parte prevalentemente dei cittadini romani; la qualità urbanistica della zona e il suo tessuto sociale sono equiparabili;

Caratteristiche Posizionali Intrinseche:

(dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, panoramicità, soleggiamento, esposizione, luminosità, prospicienza, ecc.): nel caso specifico sono da considerarsi discrete, in quanto l'immobile esecutato si presenta funzionale, dislocato bene e con una buona distribuzione degli ambienti. Tuttavia, gli stessi rimangono bui e nell'insieme non gode di nessun panorama.

Andamento del Mercato Immobiliare:

- dall'andamento del mercato immobiliare, per beni simili, come riscontrato da indagini effettuate presso tre importanti Agenzie Immobiliari della zona di Pomezia si evince una piccola ripresa del flusso di vendite in generale per beni simili, infatti nel caso specifico si riscontra un interesse all'acquisto di immobili simili situati in quel luogo;

- da un'attenta analisi di confronto redatto con Agentpricing, servizio dedicato alla acquisizione, gestione e analisi di big data che permette ai professionisti di elaborare report di analisi e valutazione di immobili (cfr. all. n. 15);

- dalla media dei valori acquisiti dal listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2023;

- dalla considerazione che l'immobile non è occupato;

- dalla considerazione che l'appartamento ha un'entrata indipendente;

- dall'analisi della difficoltà da parte degli istituti mutuanti a erogare mutui fondiari;

- tenendo conto che, nel calcolo del valore di mercato dell'immobile, è compreso il 100% dei muri perimetrali o interni portanti, ed il 100% dei tramezzi, come la superficie commerciale indicata nelle normative UNI, si è potuto accertare che il valore di immobili simili è variabile tra i 1.400,00 e 1.800,00 Euro al mq. convenzionale complessivo, pertanto si ritiene, nel caso in specie, di applicare il valore di € 1.500,00 per mq. di superficie convenzionale complessiva.

Quindi € 1.500,00 x 54.79 mq. = 82.185,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Via della Bilancia 2/C	54,79 mq	1.500,00 €/mq	€ 82.185,00	100,00%	€ 82.185,00
				Valore di stima:	€ 82.185,00

Valore di stima: € 82.185,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Eventuali vizi sconosciuti	3,00	%

Valore finale di stima: € 80.000,00

Si ritiene congruo effettuare una detrazione percentuale del 3%, sul valore di stima precedentemente indicato, per compensare eventuali vizi che non si sono potuti evidenziare nel corso dei sopralluoghi o nell'acquisizione ed esame della documentazione, o per spese al momento imprevedute, o che non si sono potute rilevare per carenza di precise informazioni.

Pertanto si ottiene un valore di € 79.719,45 per cui arrotondando in eccesso si ritiene che il più probabile valore di mercato all'attualità è di 80.000,00 Euro.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e o particolarità da segnalare.

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 19/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Borin Luca



1. Fotocopia nomina, giuramento e quesiti;
2. Fotocopia certificato notarile;
3. Relazione preliminare sull'esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio;
4. Verbale di accesso Esperto;
5. Fotocopia estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche;
6. Fotocopia scheda catastale e piante di rilievo;
7. Fotocopia stralcio zona di P.R.G. con legenda, e N.T.A.;
8. Fotocopia stralcio Tavola B del P.T.P.R. della Regione Lazio con legenda;
9. Fotocopia Concessione Edilizia n. 160 del 19/02/1979 con progetto allegato;
10. Fotocopia Concessione Edilizia in Variante n. 160 del 01/08/1980 con progetto allegato;
11. Fotocopia D.I.A. del 31/10/2012 con progetto allegato, inizio e fine lavori;
12. Fotocopia Richiesta di Agibilità;
13. Fotocopia Atto di provenienza Notaio Dott. Claudio Cerini del 3 aprile 2013 al repertorio n. 218719;
14. Regolamento di condominio e tabelle millesimali;
15. Fotocopia report di stima;
16. Rilievo fotografico interno ed esterno;
17. Invio elaborato peritale alle Parti.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via della Bilancia 2/C

Trattasi della quota di piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra con entrata indipendente distinto con l'interno numero 7 (sette), e posto auto esterno, facente parte di un complesso edilizio di maggior consistenza. La porzione immobiliare è composta da un soggiorno con cucina a vista, piccolo disimpegno, camera, studio, bagno e corte di pertinenza. Il tutto è situato in una zona periferica della città di Pomezia, Località "Torvaianica", nello specifico in Via della Bilancia, 2/C. L'immobile è di proprietà del Sig. **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 902, Sub. 503, Categoria A7, Graffato 959 - Fg. 28, Part. 966, Sub. 7, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Presso l'Ufficio Tecnico di Pomezia (RM) è stato accertato, tramite il vigente P.R.G. approvato con modifiche ed integrazioni di cui al supplemento ordinario n. 25 del bollettino ufficiale n. 25 del 10 settembre 1975, che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stata edificata su area che ricade in: ZONA "Residenziale". Le aree residenziali sono composte da comparti o lotti edificatori destinati alle abitazioni, in essi si applicano le seguenti disposizioni: a) Indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1 mq./mq.; b) Altezza massima 7.00; c) Numero massimo di piani 2; d) Distacchi dagli edifici e dal filo stradale 5.00 (compresa ogni volumetria aggettante) salvo facendo l'inderogabilità del distacco minimo pari all'inclinata 1/1. Nell'ambito della cubatura realizzabile con le norme prescritte è consentito: - La realizzazione di volume commerciale fino ad un massimo del 15% del volume residenziale (tale incremento non può avere valore residenziale); - La realizzazione di piani pilotis fermo restando le norme di cui ai paragrafi a e b; - La realizzazione di piani porticati e verande nei limiti di ingombro (cfr. all. n. 7).

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via della Bilancia 2/C		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 902, Sub. 503, Categoria A7, Graffato 959 - Fg. 28, Part. 966, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	54,79 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in uno stato conservativo mediocre, sia internamente che esternamente, in quanto necessita di una ristrutturazione completa (cfr. all. n. 16 elaborato fotografico).		
Descrizione:	Trattasi della quota di piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra con entrata indipendente distinto con l'interno numero 7 (sette), e posto auto esterno, facente parte di un complesso edilizio di maggior consistenza. La porzione immobiliare è composta da un soggiorno con cucina a vista, piccolo disimpegno, camera, studio, bagno e corte di pertinenza. Il tutto è situato in una zona periferica della città di Pomezia, Località "Torvaianica", nello specifico in Via della Bilancia, 2/C. L'immobile è di proprietà del Sig. **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di piena proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo

Iscritto a all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 09/04/2013

Reg. gen. 14718 - Reg. part. 1933

Quota: 1/1

Importo: € 198.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 99.000,00

Rogante: Notaio Dott. CERINI Claudio

Data: 03/04/2013

N° repertorio: 218720

N° raccolta: 66847

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 02/01/2024

Reg. gen. 41 - Reg. part. 17

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****