

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciarra Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 493/2024 del R.G.E.

contro

**** Omissis ****

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) – Loc.tà Santa Palomba - Viale delle Arti n. 5, edificio “L3”, scala “A”, int. 17/A, piano 3° con SOFFITTA 17/A al Piano 5° -	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n. 5 - edificio “L3”, scala “A”, distinto con l’int. 17/A, piano Seminterrato	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Via delle Arti n° 5, indicato con l’int. 17/A, piano Terra	7
Lotto UNICO	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba - Viale delle Arti n° 5, edificio “L3”, scala “A”, interno 17/A, piano 3° E SOFFITTA a Piano 5° -	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5 - , edificio L3, scala A, piano Seminterrato indicato con l’int. 17/A.....	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5, indicato con int. 17/A, piano Terra.....	7
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomda - Via delle Arti n° 5, edificio “L3”, scala “A”, interno 17/A, piano 3° con soffitta a piano 5°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5 - , edificio “L3”, scala “A”, piano Seminterrato distinto con l’int. 17/A.....	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5, distinto con l’int. 17/A, piano Terra.....	8
Confini	9
Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba - Viale delle Arti n° 5, edificio “L3”, scala “A”, int. 17/A, piano 3° con soffitta a PIANO 5°.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5 - edificio “L3”, scala “A”, al piano Seminterrato int. 17/a.....	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5, piano Terra individuato con l’int. 17/A.....	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa PalomBa - Viale delle Arti n° 5, edificio “L3”, scala “A”, int. 17/A, piano 3° e Soffitta al Piano 5°.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5 - , edificio L3, scala A, piano Seminterrato int. 17/A.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5 - , edificio "L3", scala "A", piano Seminterrato int. 17/A.....	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5, piano Terra individuato con il n. 17/A,.....	21
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba - Viale delle Arti n° 5, edificio "L3", scala "A", int. 17/A, piano 3° e soffitta a piano 5° -.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Via delle Arti n° 5 - , edificio L3, scala A, piano Seminterrato.....	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Via delle Arti n° 5, interno 17/A, piano Terra.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba - Viale delle Arti n° 5, edificio "L3", scala "A", int. 17/A, piano 3° e soffitta a piano 5°.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5 - , edificio "L3", scala "A", piano Seminterrato int. 17/A.....	23
Bene N° 3 - Posto auto SCOPERTO ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5, piano Terra individuato con il n. 17/A,.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba - Viale delle Arti n° 5, edificio "L3", scala "A", int. 17/A, piano 3° e soffitta a piano 5°.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5 - , edificio "L3", scala "A", piano Seminterrato int. 17/A.....	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5, pianom terra individuato con il n. 17/A.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto UNICO	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 493/2024 del R.G.E.....	29
Lotto UNICO - Prezzo base d'asta: € 123.000,00 COMPOSTO DA 3 BENI	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomda - Via delle Arti n° 5, edificio L3, scala A, interno 17, piano Terzo - Quinto.....	31

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIA DELLE ARTI N° 5, INDICATO CON L'INT. 17/A, PIANO TERRA

Porzione immobiliare facente parte di un complesso residenziale denominato "ROMA DUE IL PROGRESSO", sito nel Comune di Pomezia località Santa Palomba Via delle Arti n° 5, a ridosso del fabbricato Denominato "L3" facente parte del condominio "ALBUNEA" e precisamente:

- Posto auto scoperto posto al piano al piano Terra, censito in catasto fabbricati al foglio 1 particella 502 sub 182, categoria C/6, classe 6^a, consistenza mq 12, Rendita catastale 61,36.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba - Viale delle Arti n° 5, edificio "L3" Condominio "ALBUNEA", scala "A", interno 17/A, Piano 3° con soffitta 17/A al Piano 5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5 - , edificio L3, condominio "ALBUNEA" scala "A", piano Seminterrato distinto con l'int. 17/A
- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5, a ridosso del fabbricato "L3" - condominio ALBUNEA indicato con l'int. 17/A, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA - VIALE DELLE ARTI N° 5, EDIFICIO "L3", SCALA "A", INTERNO 17/A, PIANO 3° E SOFFITTA A PIANO 5° -

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, giusto anche quanto indicato nella relazione di verifica del Delegato nominato, nonché Avv.sa **** Omissis **** del foro di Velletri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5 - , EDIFICIO L3, SCALA A, PIANO SEMINTERRATO INDICATO CON L'INT. 17/A

Vale quando indicato pere in BENE n 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5, INDICATO CON INT. 17/A, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMDA - VIA DELLE ARTI N° 5, EDIFICIO "L3", SCALA "A", INTERNO 17/A, PIANO 3° CON SOFFITTA A PIANO 5°

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)

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è di proprietà dell'Esecutato **** Omissis **** come da Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma (RM) del 22/07/2020, repertorio 884 raccolta 687 (vedasi all.02), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2- in data 06/08/2020 ai numeri 33074 di registro generale e 23238 di registro particolare.

Nell'atto sopra citato la Sig.ra **** Omissis **** dichiarava di essere in coniugata in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5 - , EDIFICIO "L3", SCALA "A", PIANO SEMINTERRATO DISTINTO CON L'INT. 17/A

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.

Vale quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5, DISTINTO CON L'INT. 17/A, PIANO TERRA

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)

Vale quanto indicato per il BENE n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA - VIALE DELLE ARTI N° 5, EDIFICIO "L3", SCALA "A", INT. 17/A, PIANO 3° CON SOFFITTA A PIANO 5°

Giusto l'Elaborato planimetrico catastale protocollo n. RM0300044 del 19/04/2004 (vedasi all.05), lo appartamento pignorato confina con Appartamento della stessa scala "A" interno 14 (in catasto foglio 1 particella 502 sub 58), appartamento della stessa scala A, interno 16 (in catasto foglio 1 particella 502 sub 60), distacchi sua area condominiale, salvi se altri.

In base all'elaborato planimetrico catastale protocollo n. RM0398547 del 27/05/2005 (vedasi all. 06) ed elaborato planimetrico RM0486176 del 06/08/2024 (vedasi all. 07), la soffitta annessa all'appartamento pignorato, confina con soffitta annessa all'appartamento interno 16/A (in catasto foglio 1 particella 502 sub 60), soffitta 18/A (in catasto al foglio 1 particella 502 sub 503), corridoio condominiali, salvi se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5 - EDIFICIO "L3", SCALA "A", AL PIANO SEMINTERRATO INT. 17/A

Da come riportato dall'Elaborato planimetrico protocollo n. RM0300044 del 19/04/2004 (vedasi all. 05) il garage pignorato posto al piano seminterrato della scala A distinto in catasto al foglio 1 particella 502 sub 105 confina con garage 16/A della stessa scala A (in catasto foglio 1 particella 502 sub 104,) garage 18/A (in catasto foglio 1 particella 502 sub 106), area di manovra condominiale, salvi se altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5, PIANO TERRA INDIVIDUATO CON L'INT. 17/A,

Da come riportato dall'Elaborato planimetrico protocollo n. RM0300044 del 19/04/2004 (vedasi all. 05) il posto auto scoperto pignorato confina con posto auto scoperto 16/A (foglio 1 particella 502 sub 181), posto auto scoperto 18/A (foglio 1 particella 502 sub 183), area di manovra condominiale, salvi se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA - VIALE DELLE ARTI N° 5, EDIFICIO "L3", SCALA "A", INT. 17/A, PIANO 3° E SOFFITTA AL PIANO 5°.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,80 mq	84,97 mq	1	84,97 mq	2,70 m	Terzo
Terrazza lato Ovest	17,57 mq	19,20 mq	0,25	4,80 mq	0,00 m	Terzo
Terrazza Lato Est	4,40 mq	5,26 mq	0,25	1,31 mq	0,00 m	Terzo
Soffitta	6,39 mq	7,03 mq	0,33	2,32 mq	0,00 m	Quinto
Totale superficie convenzionale:				93,40 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	93,40 mq	

L'abitazione pignorata è composta di: soggiorno (mq. 17,82circa), cucina (mq. 5,74 circa), disimpegno (mq. 6,56 circa) bagno (mq. 2,92 circa), camera 1 (mq. 14,20 circa) con bagno interno (mq. 4,16 circa), camera 2 (mq. 10,22 circa), camera 3 (mq. 10,18 circa) e così per un totale di Superficie Utile Interna (S.U) di mq. 71,80 circa e per una Superficie Lorda (S.L) di mq. 84,97 circa, oltre ad una terrazza sul lato ovest di Superficie Netta di mq. 17,57 circa e per una Superficie Lorda di mq.19,20 circa ed una terrazza sul lato ovest con accesso dalla camera 3 di Superficie di mq.4,40 circa e per una Superficie Lorda di mq. 5,26 circa.

E' annessa all'abitazione una soffitta al piano 5° di Superficie Netta di mq. 6,39 circa e per una Superficie Lorda di mq. 7,03 circa; posto nel sottotetto ha altezza massima di ml. 2,15 e minima di ml. 0,85

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti di riduzione viene Calcolata una superficie Commerciale Convenzionale per la stima di mq. 93,40

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5 - , EDIFICIO L3, SCALA A, PIANO SEMINTERRATO INT. 17/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,46 mq	13,66 mq	0,5	6,83 mq	3,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				6,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,83 mq		

Il garage pignorato posto al piano Seminterrato risulta avere una superficie Netta di mq. 12,46 circa ed una Superficie Lorda di mq. 13,66.

Con l'applicazione di opportuno coefficiente di riduzione si ha un Superficie Convenzionale Utilizzata per la stima di mq. 6,83

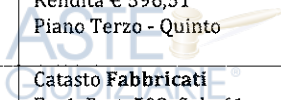
BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5, INTERNO 17/A, PIANO TERRA INDIVIDUATO CON IL N. 17A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,25 mq	12,25 mq	0,20	2,45 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				2,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,45 mq		

Il posto auto scoperto posto a piano terra, ed a servizio dell'abitazione di una superficie di mq. 12,25 circa. Con l'applicazione di opportuno coefficiente di riduzione si ha una Superficie Convenzionale Utilizzata per la stima di mq. 2,45.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA - VIALE DELLE ARTI N° 5, EDIFICIO "L3", SCALA "A", INT. 17/A, PIANO 3° E SOFFITA A PIANO 5°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2004 al 01/12/2004	**** Omissis **** 	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 502, Sub. 61 Categoria A3 Cl.2^, Cons. 7 vani Rendita € 596,51 Piano Terzo - Quinto
Dal 01/12/2004 al 08/04/2005	**** Omissis **** 	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 502, Sub. 61 Categoria A3 Cl.2^, Cons. 7 vani Rendita € 596,51 Piano Terzo - Quinto
Dal 08/04/2005 al 09/11/2015	**** Omissis **** 	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 502, Sub. 61 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 7 vani Rendita € 795,34 Piano Terzo - Quinto
Dal 09/11/2015 al 22/07/2020	**** Omissis **** 	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 502, Sub. 61 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 7 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 795,34 Piano Terzo - Quinto
Dal 22/07/2020 al 21/01/2026	**** Omissis **** 	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 502, Sub. 61 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 7 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 795,34 Piano Terzo - Quinto

La cronistoria catastale dell'Unità Immobiliare pignorata meglio si evince dalla visure storica del catasto fabbricati. (vds Allegato 8) e dalla visura al catasto terreni (vedasi all. 04) allegate alla presente.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI
N° 5 - , EDIFICIO "L3", SCALA "A", PIANO SEMINTERRATO, INT. 17/A**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2004 al 01/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 502, Sub. 105 Categoria C6 Cl.8^, Cons. 13 mq Rendita € 90,64 Piano Seminterrato
Dal 01/12/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 502, Sub. 105 Categoria C6 Cl.8^, Cons. 13 mq Rendita € 90,64

		Piano Seminterrato
Dal 09/11/2015 al 22/07/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 502, Sub. 105 Categoria C6 Cl.8^, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 90,64 Piano Seminterrato
Dal 22/07/2020 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 502, Sub. 105 Categoria C6 Cl.2^, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 90,64 Piano Seminterrato

La cronistoria catastale dell'immobile pignorato si evince anche dalle visure storiche al catasto fabbricati del garage distinto in catasto al foglio 1 particella 502 sub 105 (vedasi all. 10) e dalla visura al catasto terreni (vedasi all. 04) allegate alla presente.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5, INTERNO 17/A, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2004 al 01/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 502, Sub. 105 Categoria C6 Cl.6^, Cons. 12 mq Rendita € 61,36 Piano Terra
Dal 01/12/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 502, Sub. 182 Categoria C6 Cl.6^, Cons. 12 mq Rendita € 61,36 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 22/07/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 502, Sub. 105 Categoria C6 Cl.6^, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 61,36 Piano Terra
Dal 22/07/2020 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 502, Sub. 182 Categoria C6 Cl.6^, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq mq Rendita € 90,64 Piano Terra

La cronistoria catastale dell'immobile pignorato si evince anche dalle visure storica al catasto fabbricati del posto auto scoperto distinto in catasto al foglio 1 particella 502 sub 182 (vedasi all. 12) e dalla visura al catasto terreni (vedasi all. 04) allegate alla presente.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA - VIALE DELLE ARTI N° 5, EDIFICIO "L3", SCALA "A", INT. 17, PIANO 3° E SOFFITTA A PIANO 5°

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	502	61		A2	2 ^a	7 vani	88 mq	795,34 €	Terzo - Quinto	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5 - , EDIFICIO "L3", SCALA "A", PIANO SEMINTERRATO INT. 17/A

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	502	105		C6	2 ^a	13	13 mq	90,64 €	Seminterrato	

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5, PIANO TERRA INDIVIDUATO CON IL N. 17/A

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	502	182		C6	6 ^a	12 mq	12 mq mq	90,64 €	Terra	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA - VIALE DELLE ARTI N° 5, EDIFICIO "L3", SCALA "A", INTERNO 17/A, PIANO 3° E SOFFITTA PIANO 5°

Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione del bene pignorato, provvedeva a reperire presso l'U.T.E. estratto di mappa (vedasi all. 03), Elaborati planimetrici (vedasi all. 05, 06, 07), visure

(Vds alle.ti 04, 08, 10, 12) e planimetrie catastale (Vds all.ti 09, 11, 13) il tutto relativo ai beni pignorati. A seguito di richiesta effettuata tramite PEC protocollata con n. 0095918 del 29/09/2025 (vds all. 14) lo scrivente accedeva presso l'ufficio Urbanistica del comune di Pomezia (RM), per verifiche ed accertamenti e dati urbanistici degli immobili pignorati.

Successivamente previo accordo con il custode nominato, Avv.sa **** Omissis **** si fissava il sopralluogo per il giorno 14-10-2025 alle ore 15,00.

Il giorno 14/10/2025 alle ore 15:00 Til sottoscritto insieme al custode nominato si recava sul luogo oggetto di rilievo, ove ad attenderli erano presenti la Sig.ra **** Omissis **** e il Sig. **** Omissis **** (occupanti l'U.I. quali locatari) che consentivano l'espletarsi delle operazioni peritali; si procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici degli immobili, onde verificarne l'effettiva consistenza in raffronto con le planimetrie catastali; se ne valutavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal sig. giudice dell'esecuzione.

A termine dei rilievi veniva redatto verbale di sopralluogo che sottoscritto dallo scrivente, dagli occupanti, dal custode giudiziario si allega alla presente (vedasi all. 01).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5 - EDIFICIO "L3", SCALA "A", PIANO SEMINTERRATO INT. 17/A,

Vale quanto indicato per il BENE n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5, /A, PIANO TERRA IN DIVIDUATO CON IN N. 17/A

Vale quanto indicato per il BENE n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA - VIALE DELLE ARTI N° 5, EDIFICIO "L3", SCALA "A", INTERNO 17/A, PIANO 3° E SOFFITTA PIANO 5°

Per quanto riguarda i patti si rimanda a quanto indicato nell'Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma (RM) del 22/07/2020, repertorio 884 raccolta 687 (vds allegato 02) e nel relativo regolamento di condominio a cui si fa più ampio riferimento (vedasi all. 27)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5 - , EDIFICIO "L3", SCALA "A", PIANO SEMINTERRATO INT. 17/A

Vale quanto indicato per il BENE n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5, /A, PIANO TERRA IN DIVIDUATO CON IN N. 17/A

Vale quanto indicato per il BENE n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA - VIALE DELLE ARTI N° 5, EDIFICIO "L3", SCALA "A", INTERNO 17/A, PIANO 3° E SOFFITTA PIANO 5°

L'abitazione come si evince anche dalla documentazione fotografica (vedasi all. 30) si presenta in buone condizioni-

La soffitta annessa all'abitazione posta la piano quinto pur all'interno con oggettistica di vario tipo presenta rifiniture in uno stato confacente alla sua destinazione d'uso (vedasi all. 30)

BENE N° 2 - - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5 - , EDIFICIO "L3", SCALA "A", PIANO SEMINTERRATO INT. 17/A

Da come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente (vedasi all.); considerando che all'interno del garage sono presenti oggetti di vario tipo disposti in modo confusionario e che le pareti sono prive di tinteggiature; si può dire che lo stato conservativo è comunque buono in quanto pienamente utilizzabile per la sua destinazione d'uso.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5, /A, PIANO TERRA IN DIVIDUATO CON IN N. 17/A

Buono

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA - VIALE DELLE ARTI N° 5, EDIFICIO "L3", SCALA "A", INT.17/A, PIANO 3° E SOFFITTA PIANO 5°

Per quanto riguarda le parti comuni si rimanda a quanto meglio descritto nel regolamento di condominio e relative Tabelle Millesimali(vedasi all.ti 27 e 28)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5 - , EDIFICIO "L3", SCALA "A", PIANO SEMINTERRATO INT. 17/A

Vale quanto indicato per il BENE n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5, /A, PIANO TERRA IN DIVIDUATO CON IN N. 17/A

Vale quanto indicato per il BENE n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA - VIALE DELLE ARTI N° 5, EDIFICIO "L3", SCALA "A", INT. 17/A, PIANO 3° E SOFFITTA A PIANO 5°

Dalla lettura della delibera del commissario straordinario n° 18 del 2066 è riportato che tutto il territorio comunale del Comune di Pomezia DEVE ESSERE RITENUTO NON GRAVATO DA USI CIVICI (vedasi all. 24)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIA DELLE ARTI N° 5 - , EDIFICIO "L3", SCALA "A", PIANO SEMINTERRATO INT. 17/A

BENE N° 3 - - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5, PIANO TERRA INDIVIDUATO CON IL N. 17/A,

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risulta realizzato con struttura portante gettata in opera in calcestruzzo armato; solai prefabbricati in cemento armato e laterizi; tamponature a cassa vuota, tramezzature interne in laterizio.

Rivestite in listelli di laterizio

Interni: in ceramica di dimensioni (cm. 33x33) nelle camere, nel soggiorno e cucina; in ceramica di dimensione (cm.20x20) nel bagno.

Intonaci civili tinteggiati in tutti i vani; pareti della cucina rivestita con maioliche; pareti dei bagni rivestiti con maioliche di dimensioni (cm. 25 x 20) fino a ml. 2,10 ml di altezza;

Portoncino d'ingresso in legno del tipo blindato; porte interne in legno del tipo tamburato; finestre e porte finestre in legno con doppio vetro e tapparelle in plastica con grate in ferro a cancelletto di protezione esterna.

Impianto elettrico sottotraccia del tipo sfilabile.

Completo nei vano bagni e cucina, con adduzione di acqua da acquedotto comunale; Scarichi in fogna comunale;

Ai bagni: sanitari in vetro-china bianchi del tipo medio da cantiere con rubinetteria in ottone cromato del tipo

leggero.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Piastre radianti in alluminio con tubazioni in rame alimentate da caldaia a gas metano autonoma posizionata sul terrazzo lato Sud-Ovest.

Il C.T.U. non è in grado di redigere Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E), in quanto gli occupanti in sede di sopralluogo dichiaravano di non aver disponibile il libretto di installazione e manutenzione dell'impianto termico (vedasi Verbale di sopralluogo - all.to 01)

DOTAZIONI CONDOMINIALI

La palazzina condominiale non ha dotazioni ed impianti particolari; è presente l'impianto ascensore.

SOFFITTA AL PIANO QUINTO

PARETI INTERNE

Intonaci lisciati alla pezza.

INFISSI

porta d'ingresso in lamiera zincata

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5 - , EDIFICIO "L3", SCALA "A", PIANO SEMINTERRATO INT. 17/A

In generale, relativamente alle strutture, vale quanto indicato per il BENE 1 che qui si intende riportato; nello specifico il garage presenta:

PARETI INTERNE

Pareti in mattoni di calcestruzzo, prive di intonaci.

INFISSI

Porta di ingresso al garage in lamiera zincata del tipo basculante

IMPIANTI

Impianto elettrico a canalina

PAVIMENTAZIONE INTERNA

In cemento industriale

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5, PIANO TERRA INDIVIDUATO CON IL 17/A

PAVIMENTAZIONE

Asfalto stradale

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMDA - VIALE DELLE ARTI N° 5, EDIFICIO "L3", SCALA "A", INT. 17/A, PIANO 3° E SOFFITTA A PIANO 5°

L'abitazione giusto quanto riportato nel Verbale di sopralluogo risulta essere occupato dai Sig.ri.

**** Omissis ****, **** Omissis ****, e dai loro figli**** Omissis **** e **** Omissis ****

I Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** durante il sopralluogo mostravano un contratto di locazione del 18/02/2017 registrato il 22/02/2017 al n. 879 all'Agenzia delle Entrate di Albano laziale per la durata di 4 anni con decorrenza dal 01/03/2017 fino al 28/02/2021 ove il Locatore risulta essere la società **** Omissis **** Società dante Causa dell'attuale Esecutata per un canone annuo di €. 6.600,00.

Su richiesta effettuata dallo scrivente, l'Agenzia delle Entrate di Velletri attestava che relativamente agli immobili oggetto della procedura risultava lo stesso contratto di locazione sopra citato (vedasi all. 29) oltre all'atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma (RM) del 22/07/2020, repertorio 884 raccolta 687 (vedasi all.02), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2- in data 06/08/2020 ai numeri 33074 di registro generale e 23238 di registro particolare. (vds allegato 02)

Nulla si evince per altri Contratti in Essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5 - , EDIFICIO "L3", SCALA "A", PIANO SEMINTERRATO INT. 17/A

Stessi Locataria come indicato per il BENE n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5, PIANO TERRA INDIVIDUATO CON IL N. 17/A,

Vale quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA - VIALE DELLE ARTI N° 5, EDIFICIO "L3", SCALA "A", INT. 17/A, PIANO 3° E SOFFITTA A PIANO 5°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/2004 al 22/07/2020	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SINISCALCHI Pierpaolo di Velletri (RM)	01/12/2004	63259	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	11/12/2004	74226	46166

		di Roma 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2020	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MIRABELLI Marco di Roma (RM)	22/07/2020	884	687
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	06/08/2020	33074	23238
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5 - , EDIFICIO "L3", SCALA "A", PIANO SEMINTERRATO INT. 17/A

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vale quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5, PIANO TERRA INDIVIDUATO CON IL N. 17/A,

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vale quanto indicato per il BENE n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA - VIALE DELLE ARTI N° 5, EDIFICIO "L3", SCALA "A", INT. 17/A, PIANO 3° - E SOFFITTA A PIANO 5°

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi articolo 77 D.D.R 603/73
Iscritto a A il 27/04/2010
Reg. gen. 26526 - Reg. part. 6209
Quota: 1/1
Importo: € 232.844,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 116.422,12
Data: 15/04/2010
N° repertorio: 112486
N° raccolta: 97
Note: Ipoteca legale ai sensi articolo 77 D.D.R 603/73, gravante esclusivamente sul seguente immobile oggetto della presente: - Appartamento distinto con l'interno 17 al piano terzo con annessa soffitta al piano quinto, sito nel Comune di Pomezia con accesso da Via delle Arti n° 5, scala A e censito in catasto fabbricati al foglio 1 particella 502 sub 61, categoria A/2, classe 2^a, consistenza 7 vani, Rendita catastale €. 795,34
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/07/2022
Reg. gen. 41889 - Reg. part. 7458
Quota: 1/1
Importo: € 1.147.701,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 765.134,00
Rogante: Notaio SINISCALCHI Pierpaolo

Data: 02/08/2022

N° repertorio: 58593

Note: Da come riportato nel certificato notarile redatto dal Notaio **** Omissis **** e depositato in atti: Nel quadro D si specifica, tra l'altro, che in virtù di FRAZIONAMENTO IN QUOTA nn.4059/21798 del 10 aprile 2009, sull'unità negoziale intestata a Murgia Maria Assunta, a seguito di atto di compravendita trascritto ai nn.33074/23238, grava quota capitale € 113.500,00- Quota Ipoteca e 170.250,00 Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato mutuo condizionato gravante sugli immobili oggetto della presente.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/12/2024

Reg. gen. 69903 - Reg. part. 50960

Quota: 1//1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento gravante sugli Immobili oggetto della presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5 - , EDIFICIO "L3", SCALA "A," PIANO SEMINTERRATO INT. 17/A

Oneri di cancellazione

Vale quanto indicato per il BENE n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5, PIANO TERRA INDIVIDUATO CON IL N. 17/A,

Oneri di cancellazione

Vale quanto indicato per il BENE n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA - VIALE DELLE ARTI N° 5, EDIFICIO "L3", SCALA "A", INT. 17/A, PIANO 3° E SOFFITA A PIANO 5° -

L'edificazione del complesso residenziale, ove sono site le porzioni immobiliari pignorate, è stata realizzata in base alla "Convenzione Santa Palomba" stipulata tra il Comune di Pomezia e gli allora proprietari del terreno in data 23/11/1989 con atto a rogito notaio Cesare Marini di Roma rep. 81923/35005 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 21/12/1989 al n. 32993 di formalità (vds allegato 02)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIA DELLE ARTI N° 5 - , EDIFICIO L3, SCALA A, PIANO SEMINTERRATO

Vale quanto già indicato per il BENE n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIA DELLE ARTI N° 5, INTERNO 17/A, PIANO TERRA

Vale quanto indicato per il BENE n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA - VIALE DELLE ARTI N° 5, EDIFICIO "L3", SCALA "A", INT. 17/A, PIANO 3° E SOFFITA A PIANO 5°

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Pomezia (RM), risulta quanto segue.

Il fabbricato di sono porzioni gli immobili oggetto della presente è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n°205/01 rilasciata dal comune di Pomezia(RM) in data 22/11/2001 (Pratica Edilizia n° 7041) (vedasi all. 15, 16 - Concessione e relativo Progetto allegato).

Successivamente è stata presentata Comunicazione ai sensi dell'Art. della L. 493 s.m.i Protocollo n° 47627 del 07.10.2003 (vedasi all. 17, 18 Domanda e relativo progetto).

Successivamente è stata presentata Ulteriore D.I.A (Denuncia di Inizio Attività) protocollo n° 18919 del 11.03.2004 per l'esecuzione dei lavori di variante non sostanziale alla Concessione edilizia. n° 205/01 del 16/11/2003 (vedasi all. 19, 20 D.I.A e relativo progetto allegato).

In data 07-08 ? (timbro comunale non leggibile) protocollo 29403 è stato presentato il collaudo delle strutture (Vds allegato 21)

In data 20/01/2003 è' stato presentato il Parere favorevole dei Vigili del Fuoco a cui doveva seguire a fine lavori il certificato di Prevenzione Incendi previo sopralluogo (Vds allegato 22)

In data 01/03/2013 protocollo n. 0021515 è stata presentata Dichiarazione di Abitabilità Autocertificata ai sensi dell' Art. 18 della Legge n. 241 del 07/08/1990, art. 25 comma 4 legge 380/01- (Vds allegato 23)

Precisa lo scrivente che tale Dichiarazione è a firma della "****Omissis****" quale ditta costruttrice, e non di un Tecnico abilitato

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal raffronto tra i grafici Progettuali e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, può dirsi che le unità immobiliari sono conformi a quanto progettato ed autorizzato.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità relativi agli impianti elettrico, idrico e termico

Vale quanto indicato per il BENE n. 1 che qui si intende integralmente riportato

Relativamente agli altri impianti, vale quanto indicato per il BENE 1, che qui si intende integralmente riportato.

Vale quanto indicato per il BENE N. 1 che qui si intende integralmente riportato.

c) atti d'obbligo stipulati con il Comune di Pomezia al fine di ottenere l'edificazione del fabbricato "L3" ove sono site le U.I. oggetto delle presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5 - , EDIFICIO "L3", SCALA "A", PIANO SEMINTERRATO INT. 17/A

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

Vale quanto indicato per il BENE n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMBA, VIALE DELLE ARTI N° 5, PIANOM TERRA INDIVIDUATO CON IL N. 17/A

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

Vale quanto indicato per il BENE n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento con soffitta ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba - Viale delle Arti n° 5, edificio "L3", scala "A", interno 17/A, , ovvero:
Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato " ROMA 2- IL PROGRESSO" nel fabbricato denominato "L3" Condominio "ALBUNEA" costituito da unico corpo di fabbrica suddiviso in n. 4 (quattro) scale distinte con le lettere "A", "B", "C", "D" e precisamente:
Appartamento posto al piano terzo della scala "A" distinto con l'interno 17/A composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, di cui una con il bagno interno, ed altro bagno oltre a due terrazzi; è annessa all'appartamento una soffitta posta al piano 5; il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 1 particella 502 sub 61, categ. A/2, classe 2^a, vani 7, Rendita catastale €. 795,34
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5 , edificio "L3", scala "" int. 17/A, ovvero
Porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale denominato "ROMA 2- IL PROGRESSO" nel fabbricato denominato "L3", condominio ALBUNEA costituito da unico corpo di fabbrica suddiviso composto da 4 (quattro) scale, distinte con le lettere "A", "B", "C", "D" e precisamente:
Garage posto al piano seminterrato dalla scala "A", distinto con il numero 17/A, censito in catasto fabbricati al foglio 1 particella 502 sub 105, categ. C/6, classe 8^a, mq. 13 mq , Rendita catastale 90,64
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto ubicato a Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5, piano Terra individuato con il n. 17/A ovvero:
Porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale denominato "ROMA 2 IL PROGRESSO", posto ridosso del fabbricato Denominato "L3" facente parte del condominio "ALBUNEA" e precisamente:
Posto auto scoperto posto al piano al piano Terra, in dividuato con il n. 17/A censito in catasto fabbricati al foglio 1 particella 502 sub 182, categoria C/6, classe 6^a, consistenza mq 12, Rendita catastale 61,36.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Località Santa Palomda - Viale delle Arti n° 5, edificio L3, scala A, interno 17, piano Terzo - Quinto	93,40 mq	1.200,00 €/mq	€ 112.080,00	100,00%	€ 112.080,00
Bene N° 2 - Garage Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5 - , edificio L3, scala A, piano Seminterrato	6,83 mq	1.200,00 €/mq	€ 8.196,00	100,00%	€ 8.196,00
Bene N° 3 - Posto auto Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5, piano terra n. 17/A,	2,45 mq	1.200,00 €/mq	€ 2.940,00	100,00%	€ 2.940,00
Valore di stima:					€ 123.216,00

Valore di stima: € 123.216,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento per difetto	216,00	€

Valore finale di stima: € 123.000,00

CRITERIO DI STIMA Il criterio di stima adottato per le valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc.;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc.; nel caso sono da considerarsi discreti;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati da indicazioni in loco e da pubblicazioni specializzate edite da varie Agenzie Immobiliari (Tecnocasa, cc) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO in base al parametro "metro quadrato" Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti, come già detto, "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite

effettive, e pertanto si è applicato, prima dello inserimento uno sconto percentuale pari al 15% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE

Comune di Pomezia - Zona Industriale-Artigianale- (Santa Palomba)

Fonte	Min.€/mq	Max (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	1.200,00	1.750,00	1.475,00
Agenzie	1.200,00	1.700,00	1.450,00
Valori Medi	1.200,00	1.765,00	1.462,50

Stante le caratteristiche delle porzioni immobiliari, come innanzi esaminate, si ritiene congruo applicare allo stesso un valore unitario di 1.20,00 €/mq.;

Pertanto si valuta come segue:

superficie convenzionale commerciale:

- BENE 1 Appartamento: mq. 93,40 x €/mq 1.200,00 = €. 112.080,00

- BENE 2 Garage: mq. 6,83 x €/mq 1.200,00 = €. 8.196,00

- BENE 3 Posto auto scoperto: mq. 2,45 x €/mq 2.940,00 = €. 2.940,00

TOTALE: € 123.216,00 che

arrotondati per eccesso ad €. 123.000,00 rappresentano il valore a Base D'Asta del LOTTO UNICO composto da Appartamento, garage e posto auto scoperto,

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 18/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sciarra Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- 01) - Verbale di sopralluogo del 14.10.2025
- 02) - Atto di compravendita Rep. n.884 del 20.07.2020
- 03) - Estratto di mappa foglio 1 p.lla 152
- 04) - Visura catasto terreni foglio 1 p.lla 502
- 05) - Elaborato planimetrico del 21.07.2004
- 06) - Elaborato planimetrico del 27.05.2005
- 07) - Elaborato planimetrico del 08.07.2024
- 08) - Visura catastale foglio 1 p.lla 502 sub 61 (abitazione)
- 09) - Planimetria catastale foglio 1 p.lla 502 sub 61 (abitazione)
- 10) - Visura catastale foglio 1 p.lla 502 sub 105 (garage)
- 11) - Planimetria catastale foglio 1 p.lla 502 sub 105 (garage)

12) - Visura catastale foglio 1 p.lla 502 sub 182 (posto auto scoperto)

13) - Planimetria catastale foglio 1 p.lla 502 sub 182 (posto auto scoperto)

14) - Richiesta Accesso Atti Urbanistica Pomezia

15) - Concessione Edilizia n° 205-2021 del 22.11.2001

16) - Progetto allegato Concessione Edilizia n° 205.2001

17) - Variante prot. 47627 del 07.10.2003

18) - Progetto allegato alla Variante prot. 47627-del 07.10.2003

19) - DIA in variante prot. n° 18919 del 11.03.2004

20) - Progetto allegato alla DIA in variante prot. n° 18919 del 11.03.2004

21) - Collaudo statico delle strutture

22) - Pareri Vigili del fuoco Scale A e B

23) - Dichiarazione Agibilità autocertificata dalla ditta costruttrice

24) - Delibera Commissario Straordinario 18/2006 - Usi Civici

25) - Richiesta e Risposta della Documentazione Condominiale

26) - Estratto conto Condominiale Esecutata

27) - Regolamento del Condominio

28) - Tabelle Millesimali

29) - Verifiche Contratti Agenzia delle Entrate

30) - Elaborato grafico Esplicativo con Rilievo stato dei Luoghi

31) - Documentazione fotografica

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 493/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.000,00 COMPOSTO DA 3 BENI

Bene N° 1 – Appartamento con annessa Soffitta			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Località Santa Palomba - Viale delle Arti n° 5, nel complesso residenziale "ROMA 2 -Il Progresso" nell'edificio "L3", condominio "Albunea" Scala "A"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento al Piano 3° int. 17/A con soffitta al piano 5° int. 17/A il tutto identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 61, Categoria A2, classe 2, vani 7, Rendita catastale €. 795,34.	Superficie Convenzionale commerciale	93,40 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terzo della scala "A" distinto con l'interno 17/A composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, di cui una con il bagno interno, ed altro bagno oltre a due terrazzi; è annessa all'appartamento una soffitta posta al piano 5.		
Vendita soggetta a IVA:	No		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Località Santa Palomba - Viale delle Arti n° 5, nel complesso residenziale "ROMA 2 -Il Progresso" nell'edificio "L3", condominio "Albunea" Scala "A"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage 17/a al piano Seminterrato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 105, Categoria C6, classe 8^, consistenza 13 mq , Rendita catastale 90,64	Superficie	6,83 mq
Stato conservativo:	Discreto – Rifiniture confacenti alla destinazione d'uso		
Descrizione:	Garage composto di unico vano		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Posto auto Scoperto			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n° 5,, nel complesso residenziale "ROMA 2 -Il Progresso" a ridosso nell'edificio "L3", condominio "Albunea", piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto individuate con il n. 17/A Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 182, Categoria C6	Superficie	2,45 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:			
Vendita soggetta a IVA:	No		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ SANTA PALOMDA - VIA DELLE ARTI N° 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 17, PIANO TERZO - QUINTO

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi articolo 77 D.D.R 603/73
Iscritto a A il 27/04/2010
Reg. gen. 26526 - Reg. part. 6209
Quota: 1/1
Importo: € 232.844,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 116.422,12
Data: 15/04/2010
N° repertorio: 112486
N° raccolta: 97
Note: Ipoteca legale ai sensi articolo 77 D.D.R 603/73, gravante esclusivamente sul seguente immobile oggetto della presente: - Appartamento distinto con l'interno 17 al piano terzo con annessa soffitta al piano quinto, sito nel Comune di Pomezia con accesso da Via delle Arti n° 5, scala A e censito in catasto fabbricati al foglio 1 particella 502 sub 61, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 7 vani, Rendita catastale €. 795,34
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/07/2022
Reg. gen. 41889 - Reg. part. 7458
Quota: 1/1
Importo: € 1.147.701,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 765.134,00
Rogante: Notaio SINISCALCHI Pierpaolo
Data: 02/08/2022
N° repertorio: 58593
Note: Da come riportato nel certificato notarile redatto dal Notaio **** Omissis **** e depositato in atti: Nel quadro D si specifica, tra l'altro, che in virtù di FRAZIONAMENTO IN QUOTA nn.4059/21798 del 10 aprile 2009, sull'unità negoziale intestata a Murgia Maria Assunta, a seguito di atto di compravendita trascritto ai nn.33074/23238, grava quota capitale € 113.500,00- Quota Ipoteca e 170.250,00 Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato mutuo condizionato gravante sugli immobili oggetto della presente.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/12/2024
Reg. gen. 69903 - Reg. part. 50960
Quota: 1//1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento gravante sugli Immobili oggetto della presente.

