

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Andreoli Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 511/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico Valore di Stima del Bene €. 171.800,00.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 511/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico Valore di Stima del Bene €. 171.800,00.....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 21/09/2025, il sottoscritto Arch. Andreoli Federico, con studio in Via Basilio Magni, 21 - 00049 - Velletri (RM), email info@andreoliarchitetto.it; PEC f.andreoli@pec.archrm.it, Tel. 06 9638756, Fax 06 9638756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento, Cantina e annesso posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Don Luigi Sturzo 24/B, piano 7-S2

Trattasi di Appartamento posto al piano 7° servito di ascensore, con annesso posto Auto al piano secondo interrato distinto con int. 34, e cantina al piano Secondo Interrato interno 35, il tutto riportato al catasto fabbricati nel seguente modo: appartamento al piano settimo interno 35 composto di tre camere, angolo cottura W.C., ingresso, disimpegno, balcone e cantina al piano S/2 interrato distinta con l'interno 35, il tutto riportato in catasto al Foglio 30 particella 1158 sub 35 Categoria A/2 classe 2^ veni 4,00 superficie catastale di mq. 79,00 ed escluse aree scoperte di mq. 75,00 R.C. €. 454,48 in ditta a ***omissis*** Posto Auto riportato al Foglio 30 particella 1158 sub 71 categoria C/6 classe 6^ consistenza mq. 13 superficie catastale mq. 13 R.C. €. 66,47 in ditta a ***omissis*** Gli immobili fanno parte dell'edificio sito in Pomezia Via Don Luigi Sturzo 24/B e trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione durante l'accesso del 15/10/2025.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento, Cantina e annesso posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Don Luigi Sturzo 24/B, piano 7-S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In base alla relazione del Custode Giudiziario Avv. Nadia Bruni la procedura appare regolare.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (proprietà Superficiaria 1/1)

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

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

Si precisa che dall'atto di provenienza la sig.ra ***omissis*** è nubile.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, vano ascensore, appartamento int. 34, appartamento int. 36 mentre la cantina al piano S/2 interrato confina con cantina n° 34 e cantina n° 36, corridoio, alvi altri. il Posto auto confina con area di manovra, posto auto n° 35 e posto auto 33 salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,15 mq	67,26 mq	1	79,00 mq	2,70 m	7 int. 35
Posto Auto Coperto	12,95 mq	12,95 mq	0,30	3,88 mq	2,65 m	S2
Balcone scoperto	14,25 mq	14,25 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	7
Cantina	5,70 mq	5,70 mq	0,20	1,14 mq	2,54 m	S2
Totale superficie convenzionale:				87,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/2009 al 07/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1071 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2470 Reddito dominicale € 0,83 Reddito agrario € 0,51
Dal 07/03/2011 al 03/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 1158 Qualità E.U. Superficie (ha are ca) 2470
Dal 08/11/2013 al 08/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1158, Sub. 35 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,00 Superficie catastale 79 mq Rendita € 454,48 Piano 7-S2
Dal 08/11/2013 al 14/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1158, Sub. 71 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 66,47 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 14/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1158, Sub. 35 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,00 Superficie catastale 79 mq Rendita € 454,48 Piano 7-S2
Dal 14/07/2022 al 25/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1158, Sub. 71 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 66,47 Piano S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1158			A2	2	4,00	79 mq	454,48 €	7-S2	
	30	1158			C6	6	13	13 mq	66,47 €	S2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	1158				E.U.		00.24,70 mq			

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Durante l'accesso del 15/10/2025 l'immobile è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione come dimostra la documentazione fotografica allegata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come si evince dalla visura catastale, occorrerà trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà. Il sottoscritto CTU allega calcolo dettagliato del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, stimato in €. 3.750,00 da versare al Comune di Pomezia, che andranno detratte dalla stima

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature perimetrali del tipo a cassa vuota.

PARETI ESTERNE Tinteggiatura

PAVIMENTI gres porcellanato

INFISSI pvc doppi ovetto

IMPIANTO ELETTRICO a norma

IMPIANTO IDRICO a norma

APPARECCHI IGENICO-SANITARI sanitari in vetro-china bianchi del tipo medio da cantiere con rubinetteria in acciaio cromato del tipo leggero.

RISCALDAMENTO Impianto condominiale

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'Esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1978 al 17/12/2009	**** Omissis ****	procedura espropriativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Davide de Nuccio	22/02/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	01/03/1978	4670	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	22/02/1978		
Dal 17/12/2009 al 07/03/2011	**** Omissis ****	Convenzione Edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pinardi Marco	07/03/2011	21286	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	10/03/2011	8457	1
Dal 08/11/2013 al 14/07/2022	**** Omissis ****	Atti Ricognitivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ungari Trasatti	14/07/2022	7600	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	14/07/2022		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	18/07/2022	24707	
Dal 14/07/2022 al 25/09/2025	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Ungari Trasatti	27/07/2015	1598	1295
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	30/07/2015	31536	22697
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	18/07/2022	24707	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Roma 2 il 30/07/2015
Reg. gen. 31536 - Reg. part. 22697
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 23/12/2024
Reg. gen. 70631 - Reg. part. 51466
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi: P.D.C. n. 5 del 03/05/2011 p.e. n. 8370 successiva S.C.I.A. prot. 99935 del 26/11/2013 richiesta Agibilita' prot. 0109197 del 24/12/2013

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 risulta agibile.

L'immobile risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico che catastale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali insoluti, si allega situazione contabile condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

Bene N° 1 - Appartamento, Cantina e annesso posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Don Luigi Sturzo 24/B, piano 7-S2

Trattasi di Appartamento posto al piano 7° servito di ascensore, con annesso posto Auto al piano secondo interrato distinto con int. 34, e cantina al piano Secondo Interrato interno 35, il tutto riportato al catasto fabbricati nel seguente modo: appartamento al piano settimo interno 35 composto di tre camere, angolo cottura W.C., ingresso, disimpegno, balcone e cantina al piano S/2 interrato distinta con l'interno 35, il tutto riportato in catasto al Foglio 30 particella 1158 sub 35 Categoria A/2 classe 2^a veni 4,00 superficie catastale di mq. 79,00 ed escluse aree scoperte di mq. 75,00 R.C. €. 454,48 in ditta a ***omissis***. Posto Auto riportato al Foglio 30 particella 1158 sub 71 categoria C/6 classe 6^a consistenza mq. 13 superficie catastale mq. 13 R.C. €. 66,47 in ditta a ***omissis*** Gli immobili fanno parte dell'edificio sito in Pomezia Via Don Luigi Sturzo 24/B e trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione durante l'accesso del 15/10/2025.

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

Valore di stima del bene: € 171.800,00

METODO DI STIMA ADOTTATO: Il metodo di stima adottato per la 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 buone;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevanti sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscano Immobiliare - Grimaldi) 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 "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dell'inserimento uno sconto percentuale

pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA

Comune di Pomezia – Zona periferica

Min.€/mq - Max (€/mq) - Media (€/mq)

O.M.I. 1.500 – 2.200,00 – 1.850

Agenzie 1.600,00 – 2.300,00 - 1.950,00

Valori Medi 1.550,00 – 2.250,00 – 1.900,00

In considerazione della base di flessione che ancora attraversa il mercato, dello stato di manutenzione del bene, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la recente costruzione dello stesso, la dotazione degli impianti, si assume prudenzialmente un valore di 2.000,00 €/mq. Pertanto si valuta come segue: Superficie commerciale convenzionale: mq. 87,77 x €. 2.000,00 = €. 175.540,00 complessivi.

Considerando la necessaria trasformazione di diritto di superficie in diritto di proprietà già calcolata in €. 3.750,00, che verranno detratti dalla stima, effettuando i dovuti calcoli avremo un valore pari ad €. (175.540 – 3.750,00) = €. 171.790,00

che arrotondato ad €. 171.800,00 rappresentano il valore di stima del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Via Don Luigi Sturzo 24/B, piano 7-S2	87,77 mq	2.000,00 €/mq	€ 175.540,00	100,00%	€ 175.540,00 - (3.750,00)
Valore di stima:					€ 175.540,00

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 14/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Andreoli Federico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Regolarità Urbanistica
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Elaborato Planimetrico
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Verbale di accesso
- ✓ Visure Ipotecarie
- ✓ Elaborato Grafico di rilievo comparativo
- ✓ Calcolo Trasformazione Diritto di Superficie
- ✓ Situazione Contabile Condominiale

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento, cantina ed annesso posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Don Luigi Sturzo 24/B, piano 7-S2

Trattasi di Appartamento posto al piano 7° servito di ascensore, con annesso posto Auto al piano secondo interrato distinto con int. 34, e cantina al piano Secondo Interrato interno 35, il tutto riportato al catasto fabbricati nel seguente modo: appartamento al piano settimo interno 35 composto di tre camere, angolo cottura W.C., ingresso, disimpegno, balcone e cantina al piano S/2 interrato distinta con l'interno 35, il tutto riportato in catasto al Foglio 30 particella 1158 sub 35 Categoria A/2 classe 2^ veni 4,00 superficie catastale di mq. 79,00 ed escluse aree scoperte di mq. 75,00 R.C. €. 454,48 in ditta a ***omissis***. Posto Auto riportato al Foglio 30 particella 1158 sub 71 categoria C/6 classe 6^ consistenza mq. 13 superficie catastale mq. 13 R.C. €. 66,47 in ditta a ***omissis***

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1158, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 1158, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 1158, Qualità E.U.

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

Regolarità urbanistica: L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi: P.D.C. n. 5 del 03/05/2011 p.e. n. 8370 successiva S.C.I.A. prot. 99935 del 26/11/2013 richiesta Agibilita' prot. 0109197 del 24/12/2013

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 511/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento, Cantina ed annesso posto auto			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Don Luigi Sturzo 24/B, piano 7-S2		
Diritto reale:	Proprietà Superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1158, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 1158, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 1158, Qualità E.U.	Superficie	87,77 mq
Stato conservativo:	Durante l'accesso del 15/10/2025 l'immobile è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione come dimostra la documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Trattasi di Appartamento posto al piano 7° servito di ascensore, con annesso posto Auto al piano secondo interrato distinto con int. 34, e cantina al piano Secondo Interrato interno 35, il tutto riportato al catasto fabbricati nel seguente modo: appartamento al piano settimo interno 35 composto di tre camere, angolo cottura W.C., ingresso, disimpegno, balcone e cantina al piano S/2 interrato distinta con l'interno 35, il tutto riportato in catasto al Foglio 30 particella 1158 sub 35 Categoria A/2 classe 2^ veni 4,00 superficie catastale di mq. 79,00 ed escluse aree scoperte di mq. 75,00 R.C. €. 454,48 in ditta a ***omissis***. Posto Auto riportato al Foglio 30 particella 1158 sub 71 categoria C/6 classe 6^ consistenza mq. 13 superficie catastale mq. 13 R.C. €. 66,47 in ditta a ***omissis***. Gli immobili fanno parte dell'edificio sito in Pomezia Via Don Luigi Sturzo 24/B e trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione durante l'accesso del 15/10/2025.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'Esecutata.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 23/12/2024

Reg. gen. 70631 - Reg. part. 51466

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

