

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Quattrococchi Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11

In data 09/05/2025, il sottoscritto Geom. Quattrococchi Corrado, con studio in Via Michelangelo, 28 - 00034 - Colleferro (RM), email internationalcorrado@tiscali.it, PEC corrado.quattrococchi@geopec.it, Fax 06 97236931, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2025 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 RUMENIA 334, interno 14, piano 3

Trattasi da abitazione sita nel comune di Pomezia e più precisamente nella frazione di Torvaianica e sita in via Rumenia 334 in palazzina composta di tre piani fuori terra più uno seminterrato. L'appartamento oggetto di esecuzione si trova al piano terzo della succitata palazzina e completano la proprietà un locale cantina e box posti al piano seminterrato e facenti parte anch'essi di pignoramento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 334, interno 14, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'abitazione oggetto di esecuzione risulta di proprietà degli esecutati suddetti che l'hanno acquistata come prima casa in regime di comunione dei beni insieme alla cantina di pertinenza e box.

CONFINI

L'abitazione posta al piano terzo confina con il vano scala condominiale, con altro appartamento distinto con l'interno 13 e altro vano condominiale. La cantina al piano seminterrato confina con altre due cantine lateralmente mentre frontalmente con il corridoio condominiale; per concludere il box posto al piano seminterrato confina con altri due box lateralmente e frontalmente con l'area di manovra scoperta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,70 m	3
Cantina	4,89 mq	6,43 mq	0,20	1,29 mq	3,10 m	S1
Box	15,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				95,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedasi visure storiche allegate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

25	628	14		A2	2	5.5	66 mq	624,91 €	3	
25	1581	5		C6	5	15	19 mq	65,85 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

L'appartamento risulta avere corrispondenza con la planimetria catastale che è stata redatta nel 2006 prot. RM0051237 ma le modifiche presenti nella planimetria suddetta sono state realizzate in assenza di titolo edilizio e per tale motivo l'abitazione non risulta essere regolare urbanisticamente. La cantina ed il box non hanno subito modifiche e risultano regolari e conformi alle planimetrie catastali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno scarso stato di conservazione poiché essendo disabitato da diverso tempo risulta ammalorato in molte parti, come ad esempio gli infissi che non chiudono nel modo corretto così come le tapparelle; nel tempo ci sono state anche infestazioni di animali tipo piccioni infatti sono presenti degli escrementi essiccati e altri residui di vario genere. La cantina ed il box sono in pessime condizioni poiché sono impraticabili viste le innumerevoli cose accatastate al loro interno ed inoltre le porte d'accesso sono sempre aperte alla mercé di chiunque vi passi davanti. Anche il terrazzo della zona giorno risulta in pessime condizioni manutentive e pieno di elementi anche pericolosi che in condizioni metereologiche avverse potrebbero cadere al di sotto per strada.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta formato da n. 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, è stato realizzato con struttura in muratura portante e tamponature in forati; i solai, sono in latero cemento, la copertura è piana a lastrico solare, tutto il fabbricato è tinteggiato di colore giallo chiaro e rifinito con mattoncini in cortina nel porzioni più ampie dei prospetto e con marmo al piano terra, sono presenti strisce di colore giallo chiaro marca piano che li definisce anche in verticale.

Gli appartamenti presenti nel fabbricato residenziale sono n. 8, due per piano, con le rispettive cantine, tutte poste al piano seminterrato e box. L'impianto elettrico dell'appartamento è di tipo sfilabile e regolarmente funzionante, l'impianto idrico è collegato a quello comunale, gli scarichi sono allacciati alla fognatura comunale, l'impianto di riscaldamento è formato da una caldaia standard con terminale finali ad elementi radianti in alluminio, tale caldaia è adibita alla produzione di acqua calda sanitaria. Il portone d'ingresso è di tipo blindato, le porte interne sono in legno, e gli infissi in alluminio bianco con tapparelle oscuranti in plastica color verde, le pareti sono tinteggiate di colore bianco e colori pastello chiaro, con tinte semilavabili; i rivestimenti dell'angolo cottura coprono un'altezza di circa ml. 1,80 e quelle del bagni di circa ml 2,00, di colore chiaro, i pavimenti che sono di forma quadrata simil cotto, uguali per tutta l'appartamento. La cantina al piano seminterrato ed il box sono colmi di cianfrusaglie e le porte risultano aperte e quindi fruibili anche se impraticabile visto l'innumerevoli cose che vi sono accatastate. Nella zona giorno è presente anche un impianto di

condizionamento anche se con molta probabilità non funzionerà viste anche le pessime condizioni del motore della macchina esterna presente sul grande terrazzo della zona giorno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta disabitato da diverso tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedasi visure storiche allegate.

NORMATIVA URBANISTICA

Si tratta di fabbricato sito in "zone omogenee B" del comune di Pomezia, secondo il P.T.P.R. "Paesaggio degli Insediamenti Urbani"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

In merito a quanto realizzato in data anteriore al 01/09/1967 l'abitazione risulta avere subito delle modifiche interne in assenza di titolo edilizio così come si evince dalla nuova planimetria catastale datata 2006 e che non trova corrispondenza con la planimetria storica deposita in data 25/10/1969 a seguito dell'ultimazione del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.818,98

L'abitazione int.14, la cantina int.12 ed il box int.5 si trovano all'interno di un fabbricato composto da più immobili ed in cui è costituito il un condominio Condominio -Via Rumения n. 334 00071 Pomezia (Rm) - C.F.: 96064920588. Dopo avere contatto l'amministratore di condominio, dalle informative ricevute dallo stesso si è venuti a conoscenza che gli esecutati devono corrispondere € 7.818,98 di spese condominiali e che per tale somma è stato conferito incarico all'avvocato per recuperare le somme dovute, si allega resoconto dell'amministratore.

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 RUMENIA 334, interno 14, piano 3
Trattasi da abitazione sita nel comune di Pomezia e più precisamente nella frazione di Torvaianica e sita in via Rumения 334 in palazzina composta di tre piani fuori terra più uno seminterrato. L'appartamento oggetto di esecuzione si trova al piano terzo della succitata palazzina e completano la proprietà un locale cantina e box posti al piano seminterrato e facenti parte anch'essi di pignoramento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 628, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 25, Part. 1581, Sub. 5, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 140.000,00
L'appartamento distinto come interno 14, posto al piano terzo del fabbricato residenziale sito in via Rumения 334 è composto da una zona soggiorno/pranzo con angolo cottura con uscita sull'ampio terrazzo che affaccia sul lato mare, a sinistra un disimpegno aperto porta alle due camere da letto quella padronale con cabina armadio e balcone, ed al bagno. Completa la proprietà una cantina al piano seminterrato distinta con l'interno 12 ed un box auto distinto come interno 5. L'appartamento sviluppa una superficie lorda pari a circa mq.75,00, La cantina al piano seminterrato è di circa mq. 6.40 mentre il box auto di mq. 19,00. Allo stato attuali gli immobili sono catastalmente così definiti:
- foglio 25, particella 628, sub 14, l'appartamento comprensivo di cantina
- foglio 25, particella 1581, sub 5, il box auto.

Valore Capitalizzazione del reddito

Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'unità immobiliare in oggetto a € 600,00 pertanto il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 7.200,00. Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 720,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad €

1.080,00, per quote affitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari a € 36,00, spese condominiali 5% pari ad € 360,00. Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di €. 2.196,00 e pertanto il reddito netto = reddito lordo - spese sarà di € 5.004,00 annue. Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,5 %, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula $V_{mercato} = 5.004,00 / 0,035 = € 142.971,43$, tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia. Il valore di mercato stimato è quindi pari a € 143.000,00.

Valore di mercato

Come prima accennato la consistenza dell'abitazione è la seguente: abitazione piano terzo superficie lorda mq. 75,00 per un'altezza mt. 2,70 , cantina al piano seminterrato di mq lordi 6,40 circa e box auto di mq 19. Nel complessivo si può riassumere sinteticamente che l'immobile è situato in zona che si trova nelle immediate vicinanze del mare e di conseguenza di lidi attrezzati ma si trova in uno scarso stato di manutenzione e conservazione. La stima della unità immobiliare verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, che va subito evidenziato risulta molto vivace nella zona in cui è ubicato. Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

-
- Abitazione € 1.500,00 al mq
- Cantina € 300,00 al mq.
- Box € 800,00 al mq.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il valore di mercato della unità immobiliare oggetto di stima.

- Abitazione € 1.500,00 al mq. x 75,00 = 112.500,00
- Cantina € 300,00 al mq. x 6.40 = 1.920,00
- Box € 800,00 al mq. x 19,00 = 15.200,00
- TOTALE € 129.620,00

Media dei valori di stima

La media ricavata dalle due stime effettuate per l'abitazione in oggetto è la seguente: - Valore per capitalizzazione del reddito € 143.000,00 - Valore di mercato € 129.620,00

Il valore medio delle due stime effettuate è pari a €. 136.310,00 => € 140.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 334, interno 14, piano 3	95,29 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 140.000,00
Valore di stima:					€ 140.000,00



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.

Colleferro, li 24/07/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Quattrococchi Corrado



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 334, interno 14, piano 3
Trattasi da abitazione sita nel comune di Pomezia e più precisamente nella frazione di Torvaianica e sita in via Rumenia 334 in palazzina composta di tre piani fuori terra più uno seminterrato. L'appartamento oggetto di esecuzione si trova al piano terzo della succitata palazzina e completano la proprietà un locale cantina e box posti al piano seminterrato e facenti parte anch'essi di pignoramento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 628, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 25, Part. 1581, Sub. 5, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Si tratta di fabbricato sito in "zone omogenee B" del comune di Pomezia, secondo il P.T.P.R. "Paesaggio degli Insediamenti Urbani"



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 334, interno 14, piano 3		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 628, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 25, Part. 1581, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	95,29 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno scarso stato di conservazione poiché essendo disabitato da diverso tempo risulta ammalorato in molte parti, come ad esempio gli infissi che non chiudono nel modo corretto così come le tapparelle; nel tempo ci sono state anche infestazioni di animali tipo piccioni infatti sono presenti degli escrementi essiccati e altri residui di vario genere. La cantina ed il box sono in pessime condizioni poiché sono impraticabili viste le innumerevoli cose accatastate al loro interno ed inoltre le porte d'accesso sono sempre aperte alla mercé di chiunque vi passi davanti. Anche il terrazzo della zona giorno risulta in pessime condizioni manutentive e pieno di elementi anche pericolosi che in condizioni metereologiche avverse potrebbero cadere al di sotto per strada.		
Descrizione:	Trattasi da abitazione sita nel comune di Pomezia e più precisamente nella frazione di Torvaianica e sita in via Rumenia 334 in palazzina composta di tre piani fuori terra più uno seminterrato. L'appartamento oggetto di esecuzione si trova al piano terzo della succitata palazzina e completano la proprietà un locale cantina e box posti al piano seminterrato e facenti parte anch'essi di pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		