



TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 72/2025



PROMOSSA DA: **Omissis******



CONTRO: **Omissis******



G.E.: Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino



Esperto Stimatore: Arch. Luigi Casciotti



SOMMARIO RELAZIONE PERITALE

| | |
|---|----|
| 01. Premessa | 3 |
| 02. Descrizione del bene | 3 |
| 03. Caratteristiche costruttive e finiture..... | 4 |
| 04. Dati identificativi catastali..... | 5 |
| 05. Titoli di proprietà..... | 5 |
| 06. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio..... | 6 |
| 07. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria..... | 6 |
| 08. Regolarità amministrativa del bene..... | 7 |
| 09. Usi Civici | 8 |
| 10. Disponibilità dell'immobile | 8 |
| 11. Oneri condominiali..... | 8 |
| 12. Convenzione matrimoniale..... | 8 |
| 13. Confini dell'immobile | 8 |
| 14. Assoggettamento ad IVA della vendita..... | 9 |
| 15. Valutazione del bene..... | 9 |
| 16. Criteri di formazione dei lotti..... | 10 |
| 17. Schema riassuntivo perizia | 10 |
| 18. Riepilogo commerciale per la pubblicità..... | 11 |
| 19. Bozza per decreto di trasferimento | 14 |
| 20. Allegati..... | 16 |



TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza tecnica d'ufficio - G.E. Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino Esecuzione Immobiliare n° 72/2025 promossa da ****Omissis**** e contro i Sig.ri ****Omissis**** e ****Omissis****.

Il sottoscritto Arch. Luigi Casciotti, residente a Velletri in Viale dei Volsci n° 108 ed iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma n° 9766, veniva nominato Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in epigrafe in data 10/06/2025 dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari. Contestualmente al Decreto di nomina di C.T.U. per la stima dei beni, il G.E. dispone allo scrivente di redigere la relazione di stima rispondendo ai quesiti posti.

01. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri (RM) Sezione Esecuzione Immobiliari, la ****Omissis**** richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del bene di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno dei Sig.ri ****Omissis**** e ****Omissis****, coniugati in regime di separazione dei beni, e precisamente: *“porzione immobiliare ubicata nel Comune di Pomezia (RM) in Via Zara n. 15 (in catasto senza numero civico) costituita da appartamento posto al piano primo della scala “B” contraddistinto con il numero interno 6, confinante con distacco verso beni di ****Omissis****, con vano scala e con appartamento contraddistinto con il numero interno 5. Riportato nel N.C.E.U. al Foglio 31, Particella 957, Sub. 19, Cat. A/2, Classe 3, Vani 5,5, Rendita Catastale € 738,53”*. Dall'esame di quanto contenuto nella documentazione in atti, il bene risulta correttamente individuabile.

02. Descrizione del bene

L'immobile staggito è ubicato nel Comune di Pomezia (RM) località Torvaianica in Via Zara n. 15 e fa parte di un fabbricato di maggior consistenza ad uso residenziale articolato su quattro piani fuori terra ad uso abitativo e sovrastante piano copertura a terrazzo e locali servizi, oltre ad un piano interrato ad uso autorimessa. L'intero fabbricato che è provvisto di un unico ascensore ad uso comune, si suddivide in due corpi scala denominati scala “A” e “B”, e l'accesso avviene dal civico n. 15 di Via Zara attraverso passaggio pedonale e portone condominiale.

L'appartamento oggetto di stima è individuato con il numero interno 6 ed è posto al piano primo dalla sopracitata scala "B" ed è attualmente censito al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio 31, Particella 957, Sub. 19, Categoria. A/2, Classe 3, Vani 5,5, Rendita Catastale € 738,53.

Proprietà: il bene risulta di proprietà dei Sig.ri ****Omissis**** e ****Omissis**** coniugati in regime di separazione dei beni, i quali hanno acquistato la piena proprietà del bene per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. ****Omissis**** in data 09/01/2015 Repertorio n. 20572 Raccolta n. 16087, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 19/01/2015 ai numeri Gen.1604/Part.1196.

Confinanti: L'appartamento oggetto di stima, confina con distacco verso la Particella 1232, con vano scala, con appartamento contraddistinto con il numero interno 5, s.a.

Consistenze da rilievo: In data 16/07/2025 è stato eseguito un primo accesso presso l'immobile staggito, successivamente in data 22/07/2025 è stato svolto un secondo sopralluogo durante il quale sono stati eseguiti con l'ausilio di strumentazione i rilievi metrici e fotografici, oltre a verificare la funzionalità, l'uso attuale, lo stato di conservazione e manutenzione del bene.

L'appartamento oggetto di stima, posto al piano primo della scala "B" individuato con il numero interno 6, come da planimetria da rilievo e documentazione fotografica allegata, è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto di cui una con cabina armadio, un bagno e un locale servizi, per una superficie utile totale di mq. 75,00 con un'altezza di mt. 2,95, oltre a tre balconi della superficie totale di mq. 14,00.

Di seguito si riportano le superfici da rilievo che verranno opportunamente ragguagliate in funzione della loro destinazione d'uso.

| Destinazione | Superficie utile | Coeff. Rid. | Superficie convenzionale |
|---------------------------------------|------------------|-------------|--------------------------|
| Appartamento al piano primo Int. n. 6 | mq. 75,00 | 1,00 | mq. 75,00 |
| “ “ “ annessi tre balconi | mq. 14,00 | 0,40 | mq. 5,60 |
| Totale | Mq. 89,00 | | Mq. 80,60 |

03. Caratteristiche costruttive e finiture

3a -Dell'intero fabbricato:

- *Strutture portanti*: orizzontali e verticali in cemento armato, solai del tipo misto in cemento armato e laterizi con travetti prefabbricati con c.a. precompresso;
- *Fondazioni*: costituite da plinti in cemento armato;
- *Copertura*: a terrazzo praticabile;
- *Pareti esterne*: con finitura a cortina, marcapiani e balconi a tinta;
- *Parapetto balconi*: con ringhiera in ferro verniciato a smalto e lastre di vetro retinato;
- *Pavimentazione esterna balconi*: copertine in travertino e pavimento in gres rosso.

3b – Dell'appartamento oggetto di stima:

- *Impianto termico*: autonomo a gas con produzione di acqua calda con radiatori in alluminio;
- *Alimentazione riscaldamento*: gas metano tramite rete di distribuzione pubblica;
- *Infissi interni*: porte interne in legno scorrevoli a scomparsa e a battente;
- *Portone ingresso*: in legno con serrature di sicurezza;
- *Infissi esterni*: finestre in alluminio preverniciate, avvolgibili in PVC e grate in ferro;
- *Pavimentazione interna*: in monocottura, gres e maioliche;
- *Pareti interne*: in muratura di laterizi intonacate con finitura a pittura;
- *Rivestimento*: bagno in maioliche e gres;
- *Fornitura idrica*: da acquedotto comunale;
- *Impianto elettrico*: del tipo sfilabile (sotto traccia);
- *Smaltimento acque reflue*: allacciata alla fognatura pubblica.

04. Dati identificativi catastali

Il bene oggetto di valutazione è attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Pomezia (RM) al Foglio 31, Particella 957, Sub. 19, Categoria. A/2, Classe 3, Vani 5,5, Rendita Catastale € 738,53.

Si precisa che, la planimetria catastale in atti non corrisponde con lo stato attuale del bene, pertanto a maggior chiarimento si rimanda al capitolo n. 08. "Regolarità amministrativa".

05. Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

• **Titolari:** i Sig.ri ****Omissis**** e ****Omissis**** coniugati in regime di separazione dei beni hanno acquisito la piena proprietà del bene oggetto di stima (per la quota indivisa di 1/2 ciascuno), dal Sig. ****Omissis****, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott.

****Omissis**** del 09/01/2015 Rep. 20572/16087, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 19/01/2015 ai nn. 1604/1196.

• **Titolari:** il Sig. ****Omissis**** ha acquisito la piena proprietà del bene in oggetto dai Sig.ri ****Omissis**** e ****Omissis****, in virtù di Atto di compravendita a rogito Notaio Dott.

****Omissis**** del 17/07/2009 Rep. 1195/733, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 03/08/2009 ai nn. 50228/26506.

• **Titolari:** i Sig.ri ****Omissis**** e ****Omissis**** hanno acquisito la piena proprietà del bene in oggetto dai Sig.ri ****Omissis**** e ****Omissis****, in virtù di Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. ****Omissis**** del 14/01/2002 Rep. 105270, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 22/01/2002 ai nn. 2301/1666.

06. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio.

07. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

• **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 in data 19/01/2015 ai nn. 1608/202 atto notarile pubblico a rogito del Notaio Dott.

****Omissis**** del 09/01/15 Rep. 20573/16088, contro la Sig.ra ****Omissis**** per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 e contro il Sig. ****Omissis**** per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, a favore di ****Omissis****, gravante sull'immobile in oggetto.

• **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo** iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 in data 04/07/2019 ai nn. 33892/5773 emesso dal Tribunale di Velletri il 19/03/2018 contro la Sig.ra

****Omissis**** per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ed a favore di ****Omissis****, gravante sull'immobile in oggetto.

• **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 04/03/2025 ai nn. 11765/8348 emesso dal Tribunale di Velletri e notificato il 30/01/2025 contro la

Sig.ra ****Omissis**** per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 e contro il Sig.

****Omissis**** per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, a favore di ****Omissis****, gravante sull'immobile in oggetto.

08. Regolarità amministrativa del bene

Al fine di accertare la corrispondenza del bene pignorato con quanto autorizzato è stata presentata istanza di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio preposto del Comune di Pomezia (RM) e successivamente lo scrivente ha estratto copia dell'intera Pratica Edilizia.

Dall'esame di suddetta documentazione si è potuto accertare quanto segue:

- l'intero fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, è stato realizzato in virtù di Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili rilasciato dal Sindaco di suddetto Comune in data 02/08/1968 Pratica n. 107/1968;

- successivamente sono stati rilasciati due Nulla Osta in Variante, il primo in data 07/02/1969 ed il secondo in data 17/04/1969 Prot. n. 798;

Come da grafico progettuale autorizzato l'intero fabbricato si articola su quattro piani fuori terra ad uso abitativo con sovrastante piano copertura a terrazzo e servizi (lavatoio, stenditoio coperto, cabina idrica, cabina ascensore) oltre ad un piano interrato ad uso autorimessa.

Inoltre, il fabbricato in questione da progetto si compone di due corpi scala con un unico ascensore ad uso comune. È stato quindi eseguito il raffronto tra la planimetria da rilievo del bene pignorato e la tavola relativa al "Piano Tipo" riportata nel grafico progettuale autorizzato, da tale esame si è potuto rilevare che l'appartamento in oggetto allo stato attuale presenta una diversa distribuzione ed uso degli spazi interni, come meglio rappresentato graficamente dallo scrivente nell'allegato n. 2 "Tavola di raffronto tra planimetria da progetto e rilievo".

Considerato che, per le modifiche interne apportate all'appartamento oggetto di stima non risulterebbe essere stata richiesta alcuna autorizzazione, a parere dello scrivente ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare una C.I.L.A. in Sanatoria con riferimento al Testo Unico dell'Edilizia 380/01 art. 6 bis, al fine di sanare le sopracitate modifiche interne realizzate senza alcun titolo, i cui costi verranno detratti dal valore di stima come meglio riportato al Capitolo 15.

“Valutazione del bene” e che saranno a carico dell’eventuale acquirente il quale dovrà provvedere all’esecuzione di quanto necessario per la loro regolarizzazione.

Inoltre, sarà necessario eseguire la variazione catastale per modifiche interne (Docfa), i cui costi verranno detratti dal valore di stima come meglio riportato al Cap. 15. e che saranno a carico dell’eventuale acquirente.

Infine, dall’esame della documentazione in atti, per l’intero fabbricato di cui fa parte l’appartamento oggetto di stima, non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Abitabilità.

09. Usi civici

In sede di accesso agli atti, si è potuto accertare che l’area su cui è stato edificato l’intero fabbricato, di cui fa parte l’immobile oggetto di stima, non risulta gravato da Usi Civici.

10. Disponibilità dell’immobile

L’immobile alla data del sopralluogo risulta occupato dagli esecutati con il proprio nucleo familiare.

11. Oneri condominiali

In merito agli oneri condominiali gravanti sull’immobile oggetto di stima, come da estratto trasmesso dall’Amministratore del Condominio, alla data del 04/08/2025 il totale complessivo da versare è pari ad € **1.220,89**.

12. Convenzione matrimoniale

Come risulta dall’Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. ****Omissis**** Notaio in Albano Laziale (RM) in data 09/01/2015 Repertorio n. 20572 Raccolta n. 16087, i Sig.ri ****Omissis**** e ****Omissis**** al momento della stipula hanno dichiarato di essere coniugati in separazione dei beni.

13. Confini dell’immobile

L’appartamento oggetto di stima, confina con distacco verso la Particella 1232, con vano scala, con appartamento contraddistinto con il numero interno 5, s.a.

14. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell’immobile di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.

15. Valutazione del bene

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello sintetico per comparazione con immobili simili compravenduti nella zona, mediante il quale si perviene al valore venale di comune commercio che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quello preso in esame.

I dati relativi al valore di mercato degli immobili della zona in esame, sono stati reperiti presso fonti del settore, (agenzie immobiliari e studi tecnici) e valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte. Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la posizione urbanistica, lo stato di conservazione, l'appetibilità che avrebbe la sua collocazione sul mercato immobiliare.

In base a tali considerazioni si è determinato il prezzo del bene costituito da appartamento ad uso abitativo, valutato in €/mq. 1.700,00, applicando quindi tale valore alle consistenze che sono riportate nella tabella che segue, si ottiene la valutazione attuale del bene.

| Destinazione | Superficie Conv. | Valore €/mq. | Coeff. | Valore euro |
|---------------------------------------|------------------|--------------|--------|---------------------|
| Appartamento al piano primo Int. n. 6 | mq. 75,00 | 1.700,00 | 1,00 | 127.500,00 |
| “ “ “ annessi tre balconi | mq. 5,60 | 1.700,00 | 1,00 | 9.520,00 |
| Totale | | | | € 137.020,00 |

Il valore stimato per la piena proprietà è pari ad € € 137.020,00 (a), ma come già anticipato al capitolo 08. “Regolarità amministrativa del bene”, alla sopracitata valutazione verranno detratti i costi necessari per la presentazione della C.I.L.A. in Sanatoria per modifiche interne e per la successiva variazione catastale (Docfa), così di seguito stimati:

- Sanzione€ 1.000,00 (b)
- Diritti di segreteria€ 250,00 (c)
- Onorario tecnico per redazione CILA.....€ 1.500,00 (d)
- Docfa variazione catastale€ 500,00 (e)

Pertanto il valore del bene a base d'asta, decurtato di suddetti costi, è il seguente:

$$(a. € 137.020,00 - b. € 1.000,00 - c. € 250,00 - d. € 1.500,00 - e. € 500,00.) = € 133.770,00$$

Per un totale pari ad € **133.770,00**

N.B.: i costi sopra riportati ($b+c+d+e$) sono stati detratti dal valore di stima pertanto saranno a carico dell'eventuale acquirente che dovrà provvedere all'esecuzione di quanto necessario per la regolarizzazione delle modifiche interne.

16. Criteri di formazione dei lotti

Considerata la tipologia dell'immobile, si è ritenuto comprendere il bene come lotto unico.

17. Schema riassuntivo perizia

| ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 72/2025 | |
|-----------------------------------|---|
| Promossa da: | ****Omissis**** |
| Giudice Esecuzioni | Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino |
| Esperto Stimatore | Arch. Luigi Casciotti |
| Custode Giudiziario | Avv. Margherita Tribioli |
| Lotto unico | Prezzo a base d'asta per la piena proprietà: € 133.770,00 |
| Comune | Pomezia (RM) - "Località Torvaianica" |
| Indirizzo | Via Zara n. 15 |

IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| Appartamento ad uso abitativo posto al piano primo della scala "B" individuato con l'interno n. 6, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ad uso residenziale. | X |
|---|---|

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

| Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Consistenza | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|-----------|-------------|--------|----------|
| 31 | 957 | 19 | A/2 | 5,5 vani | 3 | € 738,53 |

DESCRIZIONE QUALITATIVE SINTETICHE DEL BENE:

| | | | | | | | |
|------------------------|--|---|---------------|--|--------------------|---|-----------------|
| Superfici utili | Appartamento ad uso residenziale per una superficie utile totale di mq. 75,00 H. mt. 2,95, tre balconi della superficie totale di mq. 14,00. | | | | | | |
| Titoli Autorizzativi | Nulla Osta del 02/08/1968 (Pratica n. 107/1968) e successivi due N. O. in Variante del 07/02/1969 e del 17/04/1969 Prot. n. 798. | | | | | | |
| Stato di manutenzione | <i>Ottimo</i> | | <i>buono</i> | | <i>Sufficiente</i> | X | <i>scadente</i> |
| Qualità delle finiture | <i>Ottimo</i> | | <i>buono</i> | | <i>Sufficiente</i> | X | <i>scadente</i> |
| Impianto elettrico | <i>a norma</i> | X | | | | | |
| Impianto idrico | <i>a norma</i> | X | | | | | |
| Stato dell'immobile | <i>Libero</i> | | <i>Locato</i> | | <i>Occupato</i> | X | |
| Ascensore | <i>Si</i> | X | <i>No</i> | | | | |

18. Riepilogo commerciale per la pubblicità

| ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 72/2025 | |
|-----------------------------------|--|
| Esperto Stimatore | Arch. Luigi Casciotti |
| Lotto unico | Prezzo a base d'asta per la piena proprietà: € 133.770,00 |
| Indirizzo | Via Zara n. 15 "Località Torvaianica" Pomezia (RM) |
| Diritti di proprietà | L'immobile staggito è di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno dei Sig.ri ****Omissis**** e ****Omissis****, coniugati in separazione dei beni. |
| Tipologia immobile | Appartamento per civile abitazione |
| Stato conservativo | Sufficiente |
| Descrizione sintetica | Appartamento posto al piano primo della scala "B" individuato con il numero interno 6, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ad uso residenziale con ascensore, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto di cui una con cabina armadio, un bagno e un locale servizi, ed annessi tre balconi. |

RIEPILOGO PER LA PUBBLICITÀ

Lotto unico – Piena proprietà di appartamento ad uso residenziale posto al piano primo distinto con il numero interno 6 della scala “B”, sito nel Comune di Pomezia (RM) località Torvaianica in Via Zara n. 15, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ad uso residenziale articolato su quattro piani fuori terra ad uso abitativo e sovrastante piano copertura a terrazzo e locali servizi, oltre ad un piano interrato ad uso autorimessa. L’intero fabbricato che è provvisto di un unico ascensore ad uso comune, si suddivide in due corpi scala denominati scala “A” e “B”, e l’accesso avviene dal civico n. 15 di Via Zara attraverso passaggio pedonale e portone condominiale.

L’appartamento oggetto di stima risulta censito al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio 31, Particella 957, Sub. 19, Categoria. A/2, Classe 3, Vani 5,5, Rendita Catastale € 738,53.

Il bene da rilievo è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto di cui una con cabina armadio, un bagno e un locale servizi, per una superficie utile totale di mq. 75,00 con un’altezza di mt. 2,95, oltre a tre balconi della superficie totale di mq. 14,00.

L’immobile staggito, confina con distacco verso la Particella 1232, con vano scala, con appartamento contraddistinto con il numero interno 5, s.a.

In merito alla regolarità amministrativa, si è potuto accertare che per la realizzazione dell’intero fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Pomezia (RM) Nulla Osta per l’esecuzione dei lavori edili rilasciato in data 02/08/1968 Pratica n. 107/1968, e che successivamente sono stati rilasciati due Nulla Osta in Variante, il primo in data 07/02/1969 ed il secondo in data 17/04/1969 Prot. n. 798.

È stato quindi eseguito il raffronto tra la planimetria da rilievo del bene pignorato e la tavola relativa al “Piano Tipo” riportata nel grafico progettuale autorizzato, da tale esame si è potuto rilevare che l’appartamento in oggetto allo stato attuale presenta una diversa distribuzione ed uso degli spazi interni, come meglio rappresentato graficamente dallo scrivente nell’allegato n. 2 “Tavola di raffronto tra planimetria da progetto e rilievo”.

Considerato che, per le modifiche interne apportate all'appartamento oggetto di stima non risulterebbe essere stata richiesta alcuna autorizzazione, a parere dello scrivente ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare una C.I.L.A. in Sanatoria con riferimento al Testo Unico dell'Edilizia 380/01 art. 6 bis, al fine di sanare le sopracitate modifiche interne realizzate senza alcun titolo, i cui costi sono stati già detratti dal valore di stima e che saranno quindi a carico dell'eventuale acquirente il quale dovrà provvedere all'esecuzione di quanto necessario per la loro regolarizzazione. Inoltre, sarà necessario eseguire la variazione catastale per modifiche interne (Docfa), i cui costi sono stati già detratti dal valore di stima e che saranno a carico dell'eventuale acquirente. Infine, dall'esame della documentazione in atti, per l'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima, non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Abitabilità.

Infine, si è potuto accertare che l'immobile staggito è gravato da oneri condominiali (capitolo n. 11). Relativamente all'Attestato di prestazione energetica, si precisa che non è stato possibile reperire la necessaria documentazione per procedere alla redazione di A.P.E. ex novo.

Vendita non soggetta ad IVA

PREZZO BASE D'ASTA: € 133.770,00

Tanto doveva il sottoscritto riferire all'incarico ricevuto

Velletri 29 agosto 2025

L'Esperto Stimatore

(Arch. Luigi Casciotti)

19. Bozza per decreto di trasferimento

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

Beni da trasferire in _____ (quota) proprietà del Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente in _____, Via _____ n. _____, Codice Fiscale _____; coniugato in regime di _____ legale dei beni con _____, nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____;

Lotto unico – Piena proprietà di appartamento ad uso residenziale posto al piano primo distinto con il numero interno 6 della scala “B”, sito nel Comune di Pomezia (RM) località Torvaianica in Via Zara n. 15, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ad uso residenziale articolato su quattro piani fuori terra ad uso abitativo e sovrastante piano copertura a terrazzo e locali servizi, oltre ad un piano interrato ad uso autorimessa. L’intero fabbricato che è provvisto di un unico ascensore ad uso comune, si suddivide in due corpi scala denominati scala “A” e “B”, e l’accesso avviene dal civico n. 15 di Via Zara attraverso passaggio pedonale e portone condominiale.

L’appartamento oggetto di stima risulta censito al N.C.E.U. di suddetto Comune al Fg. 31, Part.IIIa 957, Sub. 19, Cat. A/2, Classe 3, Vani 5,5, Rendita Catastale € 738,53. Il bene da rilievo è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto di cui una con cabina armadio, un bagno e un locale servizi, per una superficie utile totale di mq. 75,00 con un’altezza di mt. 2,95, oltre a tre balconi della superficie totale di mq. 14,00. L’immobile staggito, confina con distacco verso la Part.IIIa 1232, con vano scala, con appartamento contraddistinto con il numero interno 5, s.a. In merito alla regolarità amministrativa, si è potuto accertare che per la realizzazione dell’intero fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Pomezia (RM) Nulla Osta per l’esecuzione dei lavori edili rilasciato in data 02/08/68 Pratica n. 107/68, e che successivamente sono stati rilasciati due Nulla Osta in Variante, il primo in data 07/02/69 ed il secondo in data 17/04/69 Prot. n. 798.

È stato quindi eseguito il raffronto tra la planimetria da rilievo del bene pignorato e la tavola relativa al “Piano Tipo” riportata nel grafico progettuale autorizzato, da tale esame si è potuto rilevare che l'appartamento in oggetto allo stato attuale presenta una diversa distribuzione ed uso degli spazi interni, come meglio rappresentato graficamente dallo scrivente nell'allegato n. 2 “Tavola di raffronto tra planimetria da progetto e rilievo”.

Considerato che, per le modifiche interne apportate all'appartamento oggetto di stima non risulterebbe essere stata richiesta alcuna autorizzazione, a parere dello scrivente ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare una C.I.L.A. in Sanatoria con riferimento al Testo Unico dell'Edilizia 380/01 art. 6 bis, al fine di sanare le sopracitate modifiche interne realizzate senza alcun titolo, i cui costi sono stati già detratti dal valore di stima e che saranno quindi a carico dell'eventuale acquirente il quale dovrà provvedere all'esecuzione di quanto necessario per la loro regolarizzazione.

Inoltre, sarà necessario eseguire la variazione catastale per modifiche interne (Docfa), i cui costi sono stati già detratti dal valore di stima e che saranno a carico dell'eventuale acquirente. Infine, dall'esame della documentazione in atti, per l'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima, non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Abitabilità.

Infine, si è potuto accertare che l'immobile staggito è gravato da oneri condominiali (capitolo n. 11). Relativamente all'Attestato di prestazione energetica, si precisa che non è stato possibile reperire la necessaria documentazione per procedere alla redazione di A.P.E. ex novo.

20. Allegati:

- Atto di Compravendita a rogito Notaio Dott. Dott. ****Omissis**** del 09/01/2015 Rep. 20572;
- Estratto di mappa 1:4000;
- Visura storica dell'appartamento censito al N.C.E.U. di Pomezia al Fg. 31 P.IIIa 957 Sub. 19;
- Planimetria catastale dell'appartamento censito al N.C.E.U. di Pomezia al Fg. 31 P.IIIa 957 Sub. 19;
- Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili rilasciato in data 02/08/68 Pratica n. 107/68;
- Grafico progettuale allegato al N.O. del 02/08/1968;
- Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili in Variante rilasciato in data 07/02/69;
- Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili in Variante rilasciato in data 17/04/69 Prot. n. 798;
- Grafico progettuale allegato al N.O. in Variante del 17/04/1969;
- Collaudo statico del 29/03/1969;
- Atto d'obbligo del 16/10/1972;
- Sanatoria n. 1 rilasciata dal Sindaco in data 08/05/1973;
- Attestazione fine lavori rilasciata dal Sindaco in data 08/08/1973;
- Documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato;
- Allegato grafico n. 1 "Schema planimetria piano tipo dell'intero fabbricato da progetto";
- Allegato grafico n. 2 "Tavola di raffronto tra planimetria da progetto e rilievo";
- Verbale accesso immobile del 22/07/2025;