

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zani Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2023 del R.G.E.

contro



ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

1 di 53



SOMMARIO


Incarico.....	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1.....	10
Titolarità.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1.....	10
Confini.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1.....	12
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1.....	13
Precisioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1.....	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1.....	13
Stato conservativo.....	13

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	14
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	16
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	16
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	17
Lotto 2	19
Descrizione	19
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20


Publicazione
ripubblicazione o ripro

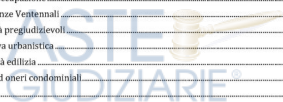
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	22
Patti.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 3.....	25
Descrizione.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità.....	26
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali.....	27
Precisazioni.....	28
Patti.....	28
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 4.....	30
Descrizione.....	30



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali	33
Precisazioni.....	34
Patti	34
Stato conservativo	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica	35
Regolarità edilizia	36
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Lotto 5	37
Descrizione	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarità	38
Confini	38
Consistenza.....	38
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali	39
Precisazioni.....	40
Patti	40
Stato conservativo	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali	41
Formalità pregiudizievoli	41
Normativa urbanistica	42
Regolarità edilizia	42
Vincoli od oneri condominiali.....	42


Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Stima / Formazione lotti.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	44
Lotto 3	45
Lotto 4	46
Lotto 5	47
Riepilogo bando d'asta.....	49
Lotto 1	49
Lotto 2	49
Lotto 3	49
Lotto 4	50
Lotto 5	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2023 del R.G.E.	51
Lotto 1	51
Lotto 2	51
Lotto 3	52
Lotto 4	53
Lotto 5	53

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



INCARICO

In data 20/07/2023, il sottoscritto Arch. Zani Simona, con studio in Piazza Giuseppe Garibaldi, 12 - 00049 - Velletri (RM), email simona.zani67@gmail.com, PEC simona.zani@pec.archrm.it, Tel. 335 83 53 722, Fax 06 96 153 121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

8 di 53



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt.

Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 3) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva. L'ingresso avviene dalla via Rumenia attraverso un cancello condominiale che immette in un cortile comune a più appartamenti dove sono anche i posti auto. Qui un cancello pedonale immette nella corte esclusiva (sub 13) dove si trova l'ingresso all'appartamento. la corte è parzialmente pavimentata sono nel percorso che conduce al portone di ingresso che si trova sotto una area coperta dal balcone del piano primo.

L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/04/2024.

Custode delle chiavi: avv. Emanuela Santilli

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt.

Trattasi di posto auto scoperto sito all'interno della corte comune del fabbricato di cui è parte il bene n.1

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/04/2024.

Custode delle chiavi: avv. Emanuela Santilli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

si veda la Relazione Preliminare redatta dall'avv. Emanuela Santilli

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

si veda la Relazione Preliminare redatta dall'avv. Emanuela Santilli

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

L'immobile confina con gli appartamenti di cui al sub 6, sub 4, bene comune corte sub 1, salvo altri

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

L'immobile confina con gli appartamenti di cui al sub 52, sub 21, corte sub 1 bene comune, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,40 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,70 m	T

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Veranda	10,00 mq	10,20 mq	0,95	9,69 mq	3,00 m	T
Cortile	66,00 mq	70,00 mq	0,18	12,60 mq	0,00 m	T
Cantina	44,00 mq	52,00 mq	0,50	26,00 mq	2,68 m	S1
intercapedite	7,00 mq	10,20 mq	0,20	2,04 mq	2,68 m	S1
Totale superficie convenzionale:				100,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,33 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	28,40 mq	28,40 mq	1	28,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				28,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,40 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2010 al 09/11/2015	(RM)	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 2650, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 13
Dal 09/11/2015 al 27/09/2016	(RM)	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 2650, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 13
Dal 27/09/2016 al 18/05/2023	(RM)	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 2650, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 537,12

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

		Grafiato 13
--	--	-------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2010 al 25/12/2010	[REDACTED] (RM)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 53 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 45,24 Piano T
Dal 25/12/2010 al 09/11/2015	[REDACTED] (RM)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 53 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 45,24 Piano T
Dal 27/09/2016 al 18/05/2023	[REDACTED] (RM)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 53 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 45,24 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafiato
	25	2650	3		A2	3	4	75 mq	537,12 €	T-S1	13

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	2650	53		G6	4	12	13 mq	45,24 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1**

come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1**

l'immobile al momento del sopralluogo risultava disabitato, e non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

Il bene al momento del sopralluogo risultava occupato da motoveicoli

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1**

Publicazione
ripubblicazione o ripro

L'appartamento è di nuova costruzione e sembra non essere mai stato utilizzato. Ma lo stato di abbandono ha chiaramente prodotto una situazione che necessita di pulizia e integrazione degli accessori necessari.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

L'area del posto auto è in buone condizioni

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

L'immobile ha in comune con gli altri appartamenti del complesso il cancello di ingresso e la corte interna.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

L'immobile ha in comune con gli altri appartamenti del complesso il cancello di ingresso e la corte interna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

nulla

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Non essendo stata reperita alcuna relazione tecnica descrittiva delle opere presso il SUE del comune di Pomezia, sarà possibile solo riportare quanto visibile dall'esterno.

Fondazioni

Esposizione: sud-est

Altezza interna utile

Str. verticali: c.a.

Copertura: la copertura dell'edificio di cui è parte il bene è a falde

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: tinteggiate

Pavimentazione interna: gres ceramificato

Infissi esterni ed interni: legno

Scale: interne, in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico: si

Terreno esclusivo: giardino

Posto auto: posto auto all'interno della corte esclusiva

cantina posta al piano interrato

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

nulla

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

L'immobile risulta libero

al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

L'immobile risulta libero

al momento del sopralluogo il posto auto era occupato da veicoli

PROVENIENZE VENTENNALI

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

si vedano la Certificazione notarile redatta dal dott. Marco Papi e la relazione preliminare redatta dall'avv. Emanuela Santilli

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

si vedano la Certificazione notarile redatta dal dott. Marco Papi e la relazione preliminare redatta dall'avv. Emanuela Santilli

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

Oneri di cancellazione

si rimanda alla certificazione Notarile redatta dal dott. Marco Papi in data 26/05/2023 ed alla relazione preliminare redatta dall'Avv. Emanuela Santilli in data 03/11/2023

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

Oneri di cancellazione

si rimanda alla certificazione Notarile redatta dal dott. Marco Papi in data 26/05/2023 ed alla relazione preliminare redatta dall'Avv. Emanuela Santilli in data 03/11/2023

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

nulla

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

nulla

REGOLARITÀ EDILIZIA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

L'edificio di cui è parte il bene è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni/asseverazioni

PdC n.80 del 13/05/2005
PdC n.79 del 27/05/2008
DIA prot.n.59819 del 16/07/2010

L'immobile è parzialmente conforme ai grafici assentiti, in quanto è stata realizzata la predisposizione degli impianti nell'ambiente ripostiglio del piano terra per destinarlo a bagno.
Detta modifica è sanabile con una CILA in sanatoria. Il costo totale per questa legittimazione è calcolato a corpo in € 2.500

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

L'edificio di cui è parte il bene è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni/asseverazioni

PdC n.80 del 13/05/2005
PdC n.79 del 27/05/2008
DIA prot.n.59819 del 16/07/2010

L'immobile è conforme ai grafici assentiti

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

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

Si rimanda la custode nominato in quanto non è stato possibile individuare un soggetto che potesse fornire i dati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

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

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Si rimanda la custode nominato in quanto non è stato possibile individuare un soggetto che potesse fornire i dati.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

19 di 53



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1

DESCRIZIONE

L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incrocio tra la via Rumenia e la via san Paulo.

Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 6) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva (sub 16). L'ingresso avviene dalla via san Paulo attraverso un doppio cancello carrabile e pedonale che immette nella corte esclusiva (sub 16) dove in fondo si giunge all'ingresso all'appartamento. La corte è parzialmente pavimentata.

L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/04/2024.

Custode delle chiavi: avv. Emanuela Santilli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

si veda la Relazione Preliminare redatta dall'avv. Emanuela Santilli

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con gli appartamenti di cui al sub 3, sub 5, sub 7, via san Paulo, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

Publicazione
ripubblicazione o ripro

	Netta	Lorda		e		
Abitazione	44,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,70 m	T
Cortile	9,62 mq	10,00 mq	0,95	9,50 mq	3,00 m	T
Giardino	66,00 mq	73,00 mq	0,18	13,14 mq	0,00 m	T
Cantina	44,00 mq	53,00 mq	0,50	26,50 mq	2,68 m	S1
intercapedine	7,00 mq	10,20 mq	0,20	2,04 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,18 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2010 al 09/11/2015	(RM)	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 2650, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 16
Dal 09/11/2015 al 27/09/2016	(RM)	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 2650, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 16
Dal 27/09/2016 al 18/05/2023	(RM)	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 2650, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 16

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Grafito

Publicazione
ripubblicazione o ripro

				Cens.	a		mza	catastal e			
	25	2650	6		A2	3	4	75 mq	537,12 €	T-S1	16

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi

PRECISAZIONI

come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

l'immobile al momento del sopralluogo risultava disabitato, e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, seppur nuovo, risulta essere in stato di abbandono e parzialmente occupato da oggetti abbandonati, e pertanto necessita di essere ripulito ed integrato con gli elementi necessari

PARTI COMUNI

nulla

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non essendo stata reperita alcuna relazione tecnica descrittiva delle opere presso il SUE del comune di Pomezia, sarà possibile solo riportare quanto visibile dall'esterno.

Fondazioni

Esposizione: sud-est

Altezza interna utile

Str. verticali: c.a.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Copertura: la copertura dell'edificio di cui è parte il bene è a falde
Manto di copertura: tegole
Pareti esterne ed interne: tinteggiate
Pavimentazione interna: gres ceramicato
Infissi esterni ed interni: legno
Scale: interne, in muratura
Impianto elettrico, idrico, termico: si
Terreno esclusivo: giardino
Posto auto: posto auto all'interno della corte esclusiva
cantina posta al piano interrato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero da persone.
Vi è del materiale in una delle stanze del piano terra.



PROVENIENZE VENTENNALI

si vedano la Certificazione notarile redatta dal dott. Marco Papi e la relazione preliminare redatta dall'avv. Emanuela Santilli

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

si rimanda alla certificazione Notarile redatta dal dott. Marco Papi in data 26/05/2023 ed alla relazione preliminare redatta dall'Avv. Emanuela Santilli in data 03/11/2023

NORMATIVA URBANISTICA

nulla

REGOLARITÀ EDILIZIA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

l'edificio di cui è parte il bene è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni/asseverazioni

PdC n.80 del 13/05/2005

PdC n.79 del 27/05/2008

DIA prot.n.59819 del 16/07/2010

L'immobile è parzialmente conforme ai grafici assentiti, in quanto è stata realizzata la predisposizione degli impianti nell'ambiente ripostiglio del piano terra per destinarlo a bagno.

Detta modifica è sanabile con una CILA in sanatoria. Il costo totale per questa legittimazione è calcolato a corpo in € 2.500

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Si rimanda la custode nominato in quanto non è stato possibile individuare un soggetto che potesse fornire i dati.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

25 di 53



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1

DESCRIZIONE

L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incrocio tra la via Rumenia e la via san Paulo.

l'ingresso avviene da una strada posta sul retro dell'edificio in fondo alla via san Paulo, attraverso un doppio cancello carrabile e pedonale che immette nella corte esclusiva (sub 18) dove in fondo si giunge all'ingresso all'appartamento. La corte è parzialmente pavimentata.

Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 8) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva (sub 18)

L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero.

Al momento del sopralluogo si è rilevato l'utilizzo residenziale del piano seminterrato in quanto risulta essere arredato con letti ed armadi.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/04/2024.

Custode delle chiavi: avv. Emanuela Santilli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

si veda la Relazione Preliminare redatta dall'avv. Emanuela Santilli

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con gli appartamenti di cui al sub 7, sub 9, via san Paulo, salvo altri

CONSISTENZA

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	2,70 m	T
Veranda	13,30 mq	14,00 mq	0,95	13,30 mq	3,00 m	T
Cortile	108,00 mq	112,00 mq	0,18	20,16 mq	0,00 m	T
Cantina	55,00 mq	63,00 mq	0,50	31,50 mq	2,68 m	T
intercapedine	9,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				130,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,56 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2010 al 09/11/2015	(RM)	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 2650, Sub. B Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 92 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 18
Dal 09/11/2015 al 27/09/2016	(RM)	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 2650, Sub. B Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 92 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 18
Dal 27/09/2016 al 18/05/2023	(RM)	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 2650, Sub. B Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 92 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 18

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	2650	8		A2	3	4	92 mq	537,12 €	T-S1	18

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi

PRECISAZIONI

come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

l'immobile al momento del sopralluogo risultava ammobiliato per l'uso.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, è nuovo. Risulta essere stato utilizzato in quanto è arredato. Ma le condizioni sono buone fatta eccezione per alcune situazioni che necessitano di bonifica dovute all'interruzione dell'utilizzo del bene.

PARTI COMUNI

nulla

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non essendo stata reperita alcuna relazione tecnica descrittiva delle opere presso il SUE del comune di Pomezia, sarà possibile solo riportare quanto visibile dall'esterno.

Fondazioni

Esposizione: sud-est

Altezza interna utile

Str. verticali: c.a.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Copertura: la copertura dell'edificio di cui è parte il bene è a falde
Manto di copertura: tegole
Pareti esterne ed interne: tinteggiate
Pavimentazione interna: gres ceramicato
Infissi esterni ed interni: legno
Scale: interne, in muratura
Impianto elettrico, idrico, termico: si
Terreno esclusivo: giardino
Posto auto: posto auto all'interno della corte esclusiva
cantina posta al piano interrato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'immobile al momento del sopralluogo risultava libero da persone, ma arredato per essere stato utilizzato in passato.

Dal confronto con i residenti confinanti è emerso che gli occupanti lo hanno lasciato da tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

si vedano la Certificazione notarile redatta dal dott. Marco Papi e la relazione preliminare redatta dall'avv. Emanuela Santilli

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

si rimanda alla certificazione Notarile redatta dal dott. Marco Papi in data 26/05/2023 ed alla relazione preliminare redatta dall'Avv. Emanuela Santilli in data 03/11/2023

NORMATIVA URBANISTICA

nulla

REGOLARITÀ EDILIZIA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

L'edificio di cui è parte il bene è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni/asseverazioni

PdC n.80 del 13/05/2005

PdC n.79 del 27/05/2008

DIA prot.n.59819 del 16/07/2010

L'immobile è parzialmente conforme ai grafici assentiti, in quanto è stata realizzata la predisposizione degli impianti nell'ambiente ripostiglio del piano terra per destinarlo a bagno ed è stata realizzata una cucina nell'ambiente destinato a camera del piano terra.

Detta modifica è sanabile con una CILA in sanatoria. Il costo totale per questa legittimazione è calcolato a corpo in € 2.500

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Si rimanda la custode nominato in quanto non è stato possibile individuare un soggetto che potesse fornire i dati.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

31 di 53



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1

DESCRIZIONE

L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incrocio tra la via Rumenia e la via san Paulo.

l'ingresso avviene da una strada posta sul retro dell'edificio in fondo alla via san Paulo, attraverso un doppio cancello carrabile e pedonale che immette nella corte esclusiva (sub 19) dove in fondo si giunge all'ingresso all'appartamento. La corte è parzialmente pavimentata.

Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 9) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva (sub 19)

L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero.

Al momento del sopralluogo si è rilevato l'utilizzo residenziale del piano seminterrato in quanto risulta essere arredato con letti ed armadi.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/04/2024.

Custode delle chiavi: avv. Emanuela Santilli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

si veda la Relazione Preliminare redatta dall'avv. Emanuela Santilli

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con gli appartamenti di cui al sub 8, sub 10, via privata, salvo altri

Publicazione
ripubblicazione o ripro

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,40 mq	51,60 mq	1	51,60 mq	2,70 m	T
Veranda	9,62 mq	10,00 mq	0,95	9,50 mq	3,00 m	T
Cortile	57,20 mq	60,00 mq	0,18	10,80 mq	0,00 m	T
Cantina	44,00 mq	51,60 mq	0,50	25,80 mq	2,68 m	S1
intercapedine	7,00 mq	10,20 mq	0,20	2,04 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				99,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,74 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2010 al 09/11/2015	(RM)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 19
Dal 09/11/2015 al 27/09/2016	(RM)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 19
Dal 27/09/2016 al 18/05/2023	(RM)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 19

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	2650	9		A2	3	4	75 mq	537,12 €	T-S1	19

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi

PRECISAZIONI

come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

l'immobile al momento del sopralluogo risultava ammobiliato per l'uso, ma non è stato possibile contattare gli attuali fruitori del bene; e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, è nuovo, risulta arredato ed essere utilizzato in quanto vi è l'allaccio alla corrente. E' in buono stato conservativo

PARTI COMUNI

nulla

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non essendo stata reperita alcuna relazione tecnica descrittiva delle opere presso il SUO ufficio di Pomezia, sarà possibile solo riportare quanto visibile dall'esterno.

Fondazioni

Publicazione
 riproduzione o ripro

Esposizione: sud-est
Altezza interna utile
Str. verticali: c.a.
Copertura: la copertura dell'edificio di cui è parte il bene è a falde
Manto di copertura: tegole
Pareti esterne ed interne: tinteggiate
Pavimentazione interna: gres ceramico
Infissi esterni ed interni: legno
Scale: interne, in muratura
Impianto elettrico, idrico, termico: sì
Terreno esclusivo: giardino
Posto auto: posto auto all'interno della corte esclusiva
cantina posta al piano interrato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero da persone ma occupato da cose. L'esistenza di una fornitura di energia elettrica fa pensare che vi siano soggetti che lo utilizzano.

PROVENIENZE VENTENNALI

si vedano la Certificazione notarile redatta dal dott. Marco Papi e la relazione preliminare redatta dall'avv. Emanuela Santilli

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

si rimanda alla certificazione Notarile redatta dal dott. Marco Papi in data 26/05/2023 ed alla relazione preliminare redatta dall'Avv. Emanuela Santilli in data 03/11/2023

NORMATIVA URBANISTICA

nulla

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui è parte il bene è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni/asseverazioni

PdC n.80 del 13/05/2005

PdC n.79 del 27/05/2008

DIA prot.n.59819 del 16/07/2010

L'immobile è parzialmente conforme ai grafici assentiti, in quanto è stata realizzata la predisposizione degli impianti nell'ambiente ripostiglio del piano terra per destinarlo a bagno.

Detta modifica è sanabile con una CILA in sanatoria. Il costo totale per questa legittimazione è calcolato a corpo in € 2.500

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Si rimanda la custode nominato in quanto non è stato possibile individuare un soggetto che potesse fornire i dati.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

37 di 53



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1

DESCRIZIONE

L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt.

Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 11) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva. L'ingresso avviene dalla via Rumenia attraverso un cancello condominiale che immette in un cortile comune a più appartamenti dove sono anche i posti auto. Qui un cancello pedonale immette nella corte esclusiva (sub 21) dove si trova l'ingresso all'appartamento. La corte è parzialmente pavimentata sono nel percorso che conduce al portone di ingresso che si trova sotto una area coperta dal balcone del piano primo.

L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, una camera, un bagno ed un locale di sgombero.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/04/2024.

Custode delle chiavi: avv. Emanuela Santilli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

si veda la Relazione Preliminare redatta dall'avv. Emanuela Santilli

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con gli appartamenti di cui al sub 12, sub 10, bene comune corte sub 1, salvo altri

CONSISTENZA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	T
Veranda	13,60 mq	14,00 mq	0,95	13,30 mq	3,00 m	T
Cortile	114,00 mq	120,00 mq	0,18	21,60 mq	0,00 m	T
Cantina	44,00 mq	53,00 mq	0,50	26,50 mq	2,60 m	S1
intercapedine	10,20 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				117,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2010 al 09/11/2015	(RM)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafato 21
Dal 09/11/2015 al 27/09/2016	(RM)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 77 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafato 21
Dal 27/09/2016 al 18/05/2023	(RM)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 77 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafato 21

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	2650	11		A2	3	4	77 mq	537,12 €	7-S1	21

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi

PRECISAZIONI

come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

l'immobile al momento del sopralluogo risultava disabitato, e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è di nuova costruzione e sembra non essere mai stato utilizzato. Ma lo stato di abbandono ha chiaramente prodotto una situazione che necessita di pulizia e integrazione degli accessori necessari.

PARTI COMUNI

L'immobile ha in comune con gli altri appartamenti del complesso il cancello di ingresso e la corte interna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non essendo stata reperita alcuna relazione tecnica descrittiva delle opere presso il SUE del comune di Pomezia, sarà possibile solo riportare quanto visibile dall'esterno.

Fondazioni

Esposizione: sud-est

Altezza interna utile

Str. verticali: c.a.

Copertura: la copertura dell'edificio di cui è parte il bene è a falde

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: tinteggiate

Pavimentazione interna: gres ceramicato

Infissi esterni ed interni: legno

Scale: interne, in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico: si

Terreno esclusivo: giardino

Posto auto: posto auto all'interno della corte esclusiva

cantina posta al piano interrato



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone.
Al suo interno vi è del materiale accatastato al centro dell'ambiente di ingresso.

PROVENIENZE VENTENNALI

si vedano la Certificazione notarile redatta dal dott. Marco Papi e la relazione preliminare redatta dall'avv. Emanuela Santilli

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

si rimanda alla certificazione Notarile redatta dal dott. Marco Papi in data 26/05/2023 ed alla relazione preliminare redatta dall'Avv. Emanuela Santilli in data 03/11/2023

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

NORMATIVA URBANISTICA

nulla

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui è parte il bene è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni/asseverazioni

PdC n.80 del 13/05/2005

PdC n.79 del 27/05/2008

DIA prot.n.59819 del 16/07/2010

L'immobile è parzialmente conforme ai grafici assentiti, in quanto è stata realizzata la predisposizione degli impianti nell'ambiente ripostiglio del piano terra per destinarlo a bagno.

Detta modifica è sanabile con una CILA in sanatoria. Il costo totale per questa legittimazione è calcolato a corpo in € 2.500

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Si rimanda la custode nominato in quanto non è stato possibile individuare un soggetto che potesse fornire i dati.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni formeranno ognuno un singolo lotto in quanto beni indipendenti tra loro.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1
L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 3) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva. L'ingresso avviene dalla via Rumenia attraverso un cancello condominiale che immette in un cortile comune a più appartamenti dove sono anche i posti auto. Qui un cancello pedonale immette nella corte esclusiva (sub 13) dove si trova l'ingresso all'appartamento. la corte è parzialmente pavimentata sono nel percorso che conduce al portone di ingresso che si trova sotto una area coperta dal balcone del piano primo. L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 13
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 165.544,50
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. Le indagini di mercato hanno evidenziato una forbice di valori che vanno da un minimo di € 1200,00/mq ad un massimo di € 1750,00/mq. Per questo immobile si è tenuto conto del fatto che non risulta essere mai stato utilizzato, che necessita di interventi di pulizia/bonifica, il costo per la legittimazione della realizzazione del bagno nel piano seminterrato, la sua vicinanza al mare, e si staggia un valore pari ad € 1650,00/mq

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1
L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. Trattasi di posto auto scoperto sito all'interno della corte comune del fabbricato di cui è parte il bene n.1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 53, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.200,00
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. Le indagini di mercato hanno evidenziato una forbice di valori che vanno da un minimo di € 1200,00/mq ad un massimo di € 1750,00/mq. Per questo immobile si è tenuto conto del fatto che non risulta essere mai stato utilizzato, che necessita di interventi di pulizia/bonifica, il costo per la legittimazione della realizzazione del bagno nel piano seminterrato, la sua vicinanza al mare, e si staggia un valore pari ad € 1650,00/mq

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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. Le indagini di mercato hanno evidenziato un valore pari ad € 600,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - via Rumena s.n.c., interno B, piano T-S1	100,33 mq	1.650,00 €/mq	€ 165.544,50	100,00%	€ 165.544,50
Bene N° 2 - Posto auto Pomezia (RM) - via Rumena s.n.c., interno B, piano T-S1	28,40 mq	500,00 €/mq	€ 14.200,00	100,00%	€ 14.200,00
Valore di stima:					€ 179.744,50

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno B, piano T-S1
 L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incrocio tra la via Rumena e la via san Paulo. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 6) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva (sub 16). L'ingresso avviene dalla via san Paulo attraverso un doppio cancello carrabile e pedonale che immette nella corte esclusiva (sub 16) dove in fondo si giunge all'ingresso all'appartamento. La corte è parzialmente pavimentata. L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 16
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 137.943,00

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. Le indagini di mercato hanno evidenziato una forbice di valori che vanno da un minimo di € 1.000,00/mq ad un massimo di € 1750,00/mq. Per questo immobile si è tenuto conto del fatto dello stato

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

conservativo, che necessita di importanti interventi di pulizia/bonifica, il costo per la legittimazione della realizzazione del bagno nel piano seminterrato, ma anche la sua vicinanza al mare, e si staggito un valore pari ad € 1350,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pomezia (RM) - via san Paolo s.n.c., interno 8, piano T-S1	102,18 mq	1.350,00 €/mq	€ 137.943,00	100,00%	€ 137.943,00
Valore di stima:					€ 137.943,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paolo s.n.c., interno 8, piano T-S1

L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incrocio tra la via Rumenia e la via san Paolo. L'ingresso avviene da una strada posta sul retro dell'edificio in fondo alla via san Paolo, attraverso un doppio cancello carrabile e pedonale che immette nella corte esclusiva (sub 18) dove in fondo si giunge all'ingresso all'appartamento. La corte è parzialmente pavimentata. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 8) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva (sub 18) L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero. Al momento del sopralluogo si è rilevato l'utilizzo residenziale del piano seminterrato in quanto risulta essere arredato con letti ed armadi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 8, Categoria A2, Graffato 18

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

Valore di stima del bene: € 202.368,00

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. Le indagini di mercato hanno evidenziato una forbice di valori che vanno da un minimo di € 1200,00/mq ad un massimo di € 1750,00/mq. Per questo immobile si è tenuto conto del fatto che risulta essere stato utilizzato, e che necessita di interventi di pulizia/bonifica, il costo per la legittimazione della realizzazione del bagno nel piano seminterrato, ma vista anche la sua vicinanza al mare, e si staggito un valore pari ad € 1550,00/mq

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Pomezia (RM) - via san Paolo s.n.c., interno 8, piano T-S1	130,56 mq	1.550,00 €/mq	€ 202.368,00	100,00%	€ 202.368,00
Valore di stima:					€ 202.368,00

LOTTO 4

- Bene N° 5 -** Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paolo s.n.c., interno 8, piano T-S1

L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incrocio tra la via Rumenia e la via san Paolo. l'ingresso avviene da una strada posta sul retro dell'edificio in fondo alla via san Paolo, attraverso un doppio cancello carrabile e pedonale che immette nella corte esclusiva (sub 19) dove in fondo si giunge all'ingresso all'appartamento. La corte è parzialmente pavimentata. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 9) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva (sub 19) L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero. Al momento del sopralluogo si è rilevato l'utilizzo residenziale del piano seminterrato in quanto risulta essere arredato con letti ed armadi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 9, Categoria A2, Graffato 19

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

Valore di stima del bene: € 159.584,00

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. Le indagini di mercato hanno evidenziato una forbice di valori che vanno da un minimo di € 1200,00/mq ad un massimo di € 1750,00/mq. Per questo immobile si è tenuto conto del fatto che pur risultando essere stato utilizzato, lo stato conservativo è buono, il costo per la legittimazione della realizzazione del bagno nel piano seminterrato, e vista la sua vicinanza al mare, e si staggito un valore pari ad € 1600,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento	99,74 mq	1.600,00 €/mq	€ 159.584,00	100,00%	€ 159.584,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Pomezia (RM) - via san Paolo s.n.c., interno 8, piano T-S1					
Valore di stima:					€ 159.584,00

LOTTO 5

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1
 L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 11) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva. L'ingresso avviene dalla via Rumenia attraverso un cancello condominiale che immette in un cortile comune a più appartamenti dove sono anche i posti auto. Qui un cancello pedonale immette nella corte esclusiva (sub 21) dove si trova l'ingresso all'appartamento. la corte è parzialmente pavimentata sono nel percorso che conduce al portone di ingresso che si trova sotto una area coperta dal balcone del piano primo. L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, una camera, un bagno ed un locale di sgombero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 11, Categoria A2, Graffato 21

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

Valore di stima del bene: € 193.380,00

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. Le indagini di mercato hanno evidenziato una forbice di valori che vanno da un minimo di € 1200,00/mq ad un massimo di € 1750,00/mq. Per questo immobile si è tenuto conto del fatto che non risulta essere mai stato utilizzato, che necessita di interventi di pulizia/bonifica, il costo per la legittimazione della realizzazione del bagno nel piano seminterrato, la sua vicinanza al mare, e si staggiato un valore pari ad € 1650,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	117,20 mq	1.650,00 €/mq	€ 193.380,00	100,00%	€ 193.380,00

Publicazione
 riproduzione o ripubblicazione

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 07/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zani Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - PE 7696 agibilità
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - documentazione comune di pomezia
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - elaborati grafici di progetto
- ✓ N° 5 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - visure catastali
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - estratto di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 11 Altri allegati - rilievi del CTU

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1
L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 3) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva. L'ingresso avviene dalla via Rumenia attraverso un cancello condominiale che immette in un cortile comune a più appartamenti dove sono anche i posti auto. Qui un cancello pedonale immette nella corte esclusiva (sub 13) dove si trova l'ingresso all'appartamento. la corte è parzialmente pavimentata sono nel percorso che conduce al portone di ingresso che si trova sotto una area coperta dal balcone del piano primo. L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 13 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: nulla
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1
L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. Trattasi di posto auto scoperto sito all'interno della corte comune del fabbricato di cui è parte il bene n.1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 53, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: nulla

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1
L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incrocio tra la via Rumenia e la via san Paulo. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 6) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva (sub 16). L'ingresso avviene dalla via san Paulo attraverso un doppio cancello carrabile e pedonale che immette nella corte esclusiva (sub 16) dove in fondo si giunge all'ingresso all'appartamento. La corte è parzialmente pavimentata. L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 16 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: nulla

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1
L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incrocio tra la via Rumenia e la via san Paulo. l'ingresso avviene da una strada porta sul retro dell'edificio in fondo alla via san Paulo.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

attraverso un doppio cancello carrabile e pedonale che immette nella corte esclusiva (sub 18) dove in fondo si giunge all'ingresso all'appartamento. La corte è parzialmente pavimentata. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 8) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva (sub 18) L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero. Al momento del sopralluogo si è rilevato l'utilizzo residenziale del piano seminterrato in quanto risulta essere arredato con letti ed armadi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 8, Categoria A2, Graffato 18 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: nulla

LOTTO 4

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1
L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incrocio tra la via Rumenia e la via san Paulo. l'ingresso avviene da una strada posta sul retro dell'edificio in fondo alla via san Paulo, attraverso un doppio cancello carrabile e pedonale che immette nella corte esclusiva (sub 19) dove in fondo si giunge all'ingresso all'appartamento. La corte è parzialmente pavimentata. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 9) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva (sub 19) L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero. Al momento del sopralluogo si è rilevato l'utilizzo residenziale del piano seminterrato in quanto risulta essere arredato con letti ed armadi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 9, Categoria A2, Graffato 19 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: nulla

LOTTO 5

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1
L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 11) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva. L'ingresso avviene dalla via Rumenia attraverso un cancello condominiale che immette in un cortile comune a più appartamenti dove sono anche i posti auto. Qui un cancello pedonale immette nella corte esclusiva (sub 21) dove si trova l'ingresso all'appartamento. la corte è parzialmente pavimentata sono nel percorso che conduce al portone di ingresso che si trova sotto una area coperta dal balcone del piano primo. L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, una camera, un bagno ed un locale di sgombero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 11, Categoria A2, Graffato 21 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: nulla

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 25, Part. 2650, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 13	Superficie	100,33 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è di nuova costruzione e sembra non essere mai stato utilizzato. Ma lo stato di abbandono ha chiaramente prodotto una situazione che necessita di pulizia e integrazione degli accessori necessari.		
Descrizione:	L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 3) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva. L'ingresso avviene dalla via Rumenia attraverso un cancello condominiale che immette in un cortile comune a più appartamenti dove sono anche i posti auto. Qui un cancello pedonale immette nella corte esclusiva (sub 13) dove si trova l'ingresso all'appartamento. La corte è parzialmente pavimentata solo nel percorso che conduce al portone di ingresso che si trova sotto una area coperta dal balcone del piano primo. L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombreria.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 25, Part. 2650, Sub. 53, Categoria C6	Superficie	28,40 mq
Stato conservativo:	l'area del posto auto è in buone condizioni		
Descrizione:	L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. Trattasi di posto auto scoperto sito all'interno della corte comune del fabbricato di cui è parte il bene n.1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - via san Paolo s.n.c., interno 8, piano T-51		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 25, Part. 2650, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 16	Superficie	102,18 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, seppur nuovo, risulta essere in stato di abbandono e parzialmente occupato da oggetti abbandonati, e pertanto necessita di essere ripulito ed integrato con gli elementi necessari		
Descrizione:	L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incrocio tra la via Flumenia e la via san Paolo. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 6) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva (sub 16). L'ingresso avviene dalla via san Paolo attraverso un doppio cancello carrabile e pedonale che immette nella corte esclusiva (sub 16) dove in fondo si giunge all'ingresso all'appartamento. La corte è parzialmente pavimentata. L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - via san Paolo s.n.c., interno 8, piano T-51		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 25, Part. 2650, Sub. 8, Categoria A2, Graffato 18	Superficie	130,56 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, è nuovo. Risulta essere stato utilizzato in quanto è arredato. Ma le condizioni sono buone fatta eccezione per alcune situazioni che necessitano di bonifica dovute all'intervento dell'utilizzo del bene.		
Descrizione:	L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incrocio tra la via Flumenia e la via san Paolo. L'ingresso avviene da una strada posta sul retro dell'edificio in fondo alla via san Paolo, attraverso un doppio cancello carrabile e pedonale che immette nella corte esclusiva (sub 18) dove in fondo si giunge all'ingresso all'appartamento. La corte è parzialmente pavimentata. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 8) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva (sub 18) L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero. Al momento del sopralluogo si è rilevato l'utilizzo residenziale del piano seminterrato in quanto risulta essere arredato con letti ed armadi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO 4

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - via san Paolo s.n.c., interno 8, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 25, Part. 2650, Sub. 9, Categoria A2, Graffato 19	Superficie	99,74 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, è nuovo, risulta arredato ed essere utilizzato in quanto vi è l'allaccio alla corrente. E' in buono stato conservativo		
Descrizione:	L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incrocio tra la via Rumensia e la via san Paolo. L'ingresso avviene da una strada posta sul retro dell'edificio in fondo alla via san Paolo, attraverso un doppio cancello carrabile e pedonale che immette nella corte esclusiva (sub 19) dove in fondo si giunge all'ingresso all'appartamento. La corte è parzialmente pavimentata. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 9) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva (sub 19) L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero. Al momento del sopralluogo si è rilevato l'utilizzo residenziale del piano seminterrato in quanto risulta essere arredato con letti ed armadi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 5

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - via Rumensia s.n.c., interno 8, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 25, Part. 2650, Sub. 11, Categoria A2, Graffato 21	Superficie	117,20 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è di nuova costruzione e sembra non essere mai stato utilizzato. Ma lo stato di abbandono ha chiaramente prodotto una situazione che necessita di pulizia e integrazione degli accessori necessari.		
Descrizione:	L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 11) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva. L'ingresso avviene dalla via Rumensia attraverso un cancello condominiale che immette in un cortile comune a più appartamenti dove sono anche i posti auto. Qui un cancello pedonale immette nella corte esclusiva (sub 21) dove si trova l'ingresso all'appartamento. La corte è parzialmente pavimentata sono nel percorso che conduce al portone di ingresso che si trova sotto una area coperta dal balcone del piano primo. L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, una camera, un bagno ed un locale di sgombero.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione