



Tribunale di Velletri

PERIZIA ESTIMATIVA

Immobile sito nel Comune di Pomezia (RM)

APPARTAMENTO al Piano Terra
in via Giuseppe Saragat n° 14
Foglio 30 – particella 1099 – Sub. 57

GARAGE al Piano Interrato
in via Giuseppe Saragat n° 10
Foglio 30 – particella 1099 – Sub. 130

Esecuzione Immobiliare n. 180/2025

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

RELAZIONE

(versione privacy)

Il Tecnico

Arch. Giuseppina Conserva

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Conserva Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Giuseppe Saragat n.14, interno 4, piano Terra.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - via Giuseppe Saragat n.14, interno DG, piano S1.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1.....	17
Lotto 2.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1.....	25
Lotto 2.....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2025 del R.G.E.....	27
Lotto 1.....	27
Lotto 2.....	27



All'udienza del 15.10.2025, la sottoscritta Arch. Conserva Giuseppina, con studio in Piazza Roberto Gaudi 5 - 00034 - Colleferro (RM), email giuseppina.conserva@libero.it, PEC giuseppina.conserva@pec.it, Tel. 06 97304688, Fax 06 97304688, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23,10,2025 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 Giuseppe Saragat n.14, interno 4, piano Terra (Coord. Geografiche: 41.653890 12.498590)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - via Giuseppe Saragat n.14, interno DG, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA GIUSEPPE SARAGAT N.14, INTERNO 4, PIANO TERRA

L'immobile in analisi è composto da un appartamento con portico posto al piano terra, interno 4, di un edificio a torre adibito a residenza.

L'edificio in cui è inserito l'immobile è disposto su undici piani di cui dieci fuori terra e uno interrato ed è ubicato nel Comune di Pomezia, (Roma), località "Casale della Crocetta" e vi si accede da via Giuseppe Saragat n. 14.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

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

La palazzina in cui è collocato l'immobile in esame è situato all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata *Casale Crocetta - Selva Piana, comprensorio P13, comparto Z7*.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA GIUSEPPE SARAGAT N.14, INTERNO DG, PIANO S1

L'immobile in analisi, garage, è composto da uno spazio delimitato e chiuso, situato al piano interrato all'interno di un garage condominiale, in un edificio a torre.

L'edificio in cui è inserito l'immobile è disposto su undici piani di cui dieci fuori terra e uno interrato ed è ubicato nel Comune di Pomezia, (Roma), località "Casale della Crocetta" e vi si accede da via Giuseppe Saragat n. 10.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Giuseppe Saragat n.14, interno 4, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento collocato al piano terra, interno n° 4, confina a Nord-Est con il sub. 2, a Sud-Est con l'appartamento sub. 58, a Sud-Ovest con il sub 1 e ad Nord-Ovest con l'appartamento sub. 56, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	37,60 mq	47,33 mq	1	47,33 mq	2,80 m	Terra
Portico 1	12,55 mq	15,00 mq	0,35	5,25 mq	2,80 m	Terra
Portico 2	7,17 mq	9,21 mq	0,35	3,22 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				55,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/2011 al 21/02/2012	**** Omissis **** IMMOBILIARE SRL sede in Pomezia(RM)	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1099, Sub. 57 Categoria A3 Cl. 3, Cons. 3 vani Rendita € 302,13 Piano T
Dal 21/02/2012 al 21/12/2017	**** Omissis **** SRL UNIPERSONALE sede in Pomezia (RM)	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1099, Sub. 57 Categoria A2 Cl. 3, Cons. 3 vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 402,84 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi			Zona Cens.	Categori a	Classe	Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.	Sub.				Consistenza	Superficie catastale			
	30	1099	57		A2	3	3 vani	55 mq	402.84 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono considerata anche l'epoca di costruzione avvenuta nel 2009.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'edificio di cui fa parte l'immobile in analisi, in base a quanto riferito dall'Amministratore del Condominio "La Torre A3", Studio **** Omissis ****, sono:

- Area di accesso all'edificio e spazio di manovra dei posti auto esterni ed interni all'edificio)
- Rampa di accesso ai garage
- Androne
- Scala (e di emergenza ai piani superiori).
- Ascensore
- corridoio di distribuzione agli appartamenti, il vano scale/ascensore
- quelle ascritte dal Codice Civile

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come da delibera del Commissario Straordinario del Comune di Pomezia n. 18 del 01 Marzo 2006 tutto il territorio Comunale è ritenuto non gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:	non indagate (travi rovesce, come riportato nella relazione di Collaudo dell'edificio dell'Arch. Franco Colanera del 14.6.2011)
Esposizione:	L'appartamento collocato al piano terra, interno n° 4, confina a Nord-Est con il sub. 2, a Sud-Est con l'appartamento sub. 58, a Sud-Ovest con il sub 1 e ad Nord-Ovest con l'appartamento sub. 56, salvo altri. La cucina-pranzo è esposta a Nord-Est e a Sud-Ovest mentre la stanza da letto è esposta ad Sud-Est; il bagno non ha aperture ma è dotata di aerazione forzata con aspiratore.
Altezza interna utile media:	2,80 metri
Strutture verticali:	La struttura in elevazione è costituita telai di travi e pilastri in calcestruzzo armato.
Solai:	Latero-cemento armato ad eccezione di quello soprastante il piano garages che è in predalles (come riportato nella relazione di Collaudo dell'edificio dell'Arch. Franco Colanera del 14.6.2011).
Copertura intero edificio:	a terrazzo
Struttura portante di copertura	Travi in cemento armato sostenenti il solaio di copertura a terrazzo.
Pareti esterne ed interne Appartamento:	- esterne in laterizio a doppia parete (8+25 con intonaco di malta (esterno) ed intonaco di gesso (interno), materiale isolante nell'intercapedine di 5 cm di argilla espansa in granuli, rivestite in cortina di colore mattone; - interne con tramezzature in foratini con intonaco civile, tinteggiate di colore bianco; <i>N.B.: I dati sono stati desunti dalla relazione di calcolo dei consumi energetici (Legge 10/1991) redatta dal Geom. Lorenzo Grignani, agli atti del Comune di Pomezia.</i>
Infissi esterni ed interni	Le porte interne sono in legno tamburato con finitura esterna colore mogano; le finestre e le porte vetrate sono in doppio vetro in legno con finitura colore mogano, con avvolgibili in materiale plastico e grate di sicurezza metalliche. Il Portoncino d'ingresso all'appartamento è blindato, rifinito in legno.
Dotazioni condominiali: parti comuni	Le parti comuni dell'edificio di cui fa parte l'immobile in analisi, in base a quanto riferito dall'Amministratore del Condominio "La Torre A3", Studio **** Omissis ****, sono: - Area di accesso all'edificio e spazio di manovra dei posti auto esterni ed interni all'edificio) - Rampa di accesso ai garage - Androne - Scala (e di emergenza ai piani superiori). - Ascensore - Il corridoio di distribuzione agli appartamenti, il vano scale/ascensore - quelle ascritte dal Codice Civile

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: Ufficio Territoriale di Pomezia in data 16/04/2024 al n° 001815 – serie 3T – cod. id.: TJV24T001815000BB
- Scadenza contratto: 31/03/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

L'immobile in analisi risulta occupato dal **** Omissis **** in qualità di affittuario.

Il contratto di locazione è stipulato per la durata di anni 4 dal 01/04/2024 al 31/03/2028 (la copia del contratto è presente in allegato A).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti COMPRAVENDITA			
Dal 06/05/2009 al 21/02/2012	**** Omissis **** con sede in Pomezia, proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cappelli Nazzareno-Notaio	06/05/2009	106987	27196
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Roma 2	21/05/2009	16152	
		Registrazione			
Dal 21/02/2012 al 21/12/2017	**** Omissis **** sede in Pomezia, proprietà 1/1, Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Verde Camillo-Notaio	21/02/2012	32659	23212
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Roma 2	24/02/2012	6264	
		Registrazione			
Dal 21/12/2017 al 07/05/2025	**** Omissis ****, nato a **** Omissis **** proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Silvestri Manuela-Notaio	21/12/2017	7388	4209
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Roma 2	28/12/2017	42353	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

In base ai seguenti atti:

- artt. 107 e 109 del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267, recante: "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i.;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.
- l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante: "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e s.m.i.;

il terreno distinto al Catasto di questo Comune al Foglio 30 Particella 1099 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

STRUMENTO URBANISTICO

P.R.G. – APPROVATO CON DELIBERA DI G.R. N. 4246 DEL 20.11.1974
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ADOTTATO DAL C.C. IL 10.02.2009, ATTO N. 18
PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA "CASALE DELLA CROCETTA – SELVAPIANA"
COMPENSAZIONE P13 APPROVATO CON DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N.46 DEL 18.05.2006;
CONVENZIONE URBANISTICA, STIPULATA IN DATA 01/08/2006 REP. 105305 RACC. 35829
LEGGE REGIONE LAZIO N. 38/1999 E S.M.I.

DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO Z7 – ZONA FONDIARIA RESIDENZIALE

Il Certificato di Destinazione Urbanistica integrale è riportato nell'*Allegato "A"* alla presente Relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per l'immobile in analisi, sito nel Comune di Pomezia (RM), in via Giuseppe Saragat n.14, è stato rilasciato o presentato:

- Permesso di Costruire n. 7 del 3 Giugno 2009, P.E. n. 8215.
- Attestato di Agibilità del 08/07/2011 con protocollo n. 0058910.

Il fabbricato in cui è collocato l'immobile in esame è situato all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata *Casale Crocetta - Selva Piana*, comprensorio P13, comparto Z7.

La copia del Permesso di Costruire n. 7/2009, il relativo grafico di progetto e il Attestato di Agibilità sono presenti in "Allegato A".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Occorre segnalare che esiste corrispondenza tra il progetto allegato al Permesso di Costruire n. 7 del 3 giugno 2009 e lo stato dei luoghi ad eccezione della chiusura della finestra vicino all'angolo cottura, della chiusura della porta di accesso al disimpegno su cui si affaccia il bagno e la stanza da letto dal soggiorno e l'apertura della porta di accesso alla stanza da letto direttamente dal soggiorno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Come riportato sulla scheda "Situazione personale" emergono spese residue a carico dell'esecutato per totali € **185,05**.

La proprietà del **** **Omissis** **** si trova nel **Condominio Torre A3** di Via Giuseppe Saragat n. 14- Pomezia(RM) e nello specifico si tratta di un "**appartamento**" e di un "**garage**".

La tenuta condominiale è dello **STUDIO** **** **Omissis** **** - con sede in **** **Omissis** ****, 00071, Pomezia (RM).

La scheda di "SITUAZIONE PERSONALE (rate richieste, ripristino cornicione, riqualificazione centrale termica, riscaldamento acqua calda)" inerente l'immobile in esame si riporta in **Allegato "A"**;

Le proprietà nello specifico sono:

- Appartamento Int. 4 Piano Terra (Foglio 30 Part. 1099 Sub. 57
- Garage distinto con il numero **interno DG**, piano interrato, con ingresso da via Giuseppe Saragat n. 10 (Foglio 30 particella n. 1099 sub. 130).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - via Giuseppe Saragat n. 10, interno DG, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

**** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il posto moto collocato al piano interrato, interno DG, confina a Nord-Est con il sub. 129 e a Nord e a Nord-Ovest con il sub. 123 (lo spazio di manovra).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	31,58 mq	36,20 mq	1	36,20 mq	2,40 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				36,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/2011 al 21/02/2012	**** <i>Omissis</i> **** Immobiliare SRL	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1099, Sub. 130 Categoria C6 Cl. 7, Cons. 31 mq Rendita € 185,72 Piano Interrato
Dal 21/02/2012 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> **** SRL UNIPERSONALE	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1099, Sub. 130 Categoria C6 Cl. 7, Cons. 31 mq Superficie catastale 38 mq mq Rendita € 185,72 Piano Interrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Sezione	Dati identificativi			Zona Cens.	Categoria	Classe	Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato	
	Foglio	Part.	Sub.				Consistenza	Superficie catastale				
	30	1099	130		C6	7	31 mq	38 mq	185,72 €	Interrato		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere discreto considerata anche l'epoca di costruzione avvenuta nel 2009.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'edificio di cui fa parte l'immobile in analisi, in base a quanto riferito dall'Amministratore del Condominio "La Torre A3", Studio **** *Omissis* ****, sono:

- Area di accesso all'edificio e spazio di manovra dei posti auto esterni ed interni all'edificio)
- Rampa di accesso ai garage
- Androne
- Scala (e di emergenza ai piani superiori).
- Ascensore
- corridoio di distribuzione agli appartamenti, il vano scale/ascensore
- quelle ascritte dal Codice Civile

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come da delibera del Commissario Straordinario del Comune di Pomezia n. 18 del 01 Marzo 2006 tutto il territorio Comunale è ritenuto non gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:	non indagate (travi rovesce, come riportato nella relazione di Collaudo dell'edificio dell'Arch. Franco Colanera del 14.6.2011)
Esposizione:	Il locale garage è collocato al piano seminterrato, interno n° DG, confina a Est con il sub. 129, a Nord e ad Ovest con il sub. 123 (spazio di manovra), salvo altri. Il locale non ha alcuna esposizione.
Altezza interna utile media:	2,40 metri
Strutture verticali:	La struttura in elevazione è costituita telai di travi e pilastri in calcestruzzo armato.
Solai:	Latero-cemento armato ad eccezione di quello soprastante il piano garages che è in <i>predalles</i> (come riportato nella relazione di Collaudo dell'edificio dell'Arch. Franco Colanera del 14.6.2011).
Copertura intero edificio:	a terrazzo
Struttura portante di copertura	Travi in cemento armato sostenenti il solaio di copertura a terrazzo.
Pareti esterne ed interne Garage:	- esterne in laterizio a doppia parete (8+25 con intonaco di malta (esterno) ed intonaco di gesso (interno), materiale isolante nell'intercapedine di 5 cm di argilla espansa in granuli, rivestite in cortina di colore mattone; - interne con tramezzature in blocchetti di calcestruzzo leggero, tinteggiate di colore bianco; <i>N.B.: I dati sono stati desunti dalla relazione di calcolo dei consumi energetici (Legge 10/1991) redatta dal Geom. Lorenzo Grignani, agli atti del Comune di Pomezia.</i>
Infissi esterni ed interni	Il garage è dotato di una serranda metallica in ferro zincato a rullo. Il cancello di ingresso alla rampa dei garage è in metallo verniciato grigio ed è collocato al n° 10 di via Giuseppe Saragat.
Dotazioni condominiali: parti comuni	Le parti comuni dell'edificio di cui fa parte l'immobile in analisi, in base a quanto riferito dall'Amministratore del Condominio "La Torre A3", Studio **** Omissis ****, sono: - Area di accesso all'edificio e spazio di manovra dei posti auto esterni ed interni all'edificio) - Rampa di accesso ai garage - Androne - Scala (e di emergenza ai piani superiori). - Ascensore - Il corridoio di distribuzione agli appartamenti, il vano scale/ascensore - quelle ascritte dal Codice Civile

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, **** **Omissis** ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/2009 al 21/02/2012	**** Omissis **** IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Pomezia, proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cappelli Nazzareno-Notaio	06/05/2009	106987	27196
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Roma 2	21/05/2009	16152	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2012 al 21/12/2017	**** Omissis **** S.r.l.,UNIPERSONALE sede in Pomezia, proprietà 1/1, Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Verde Camillo-Notaio	21/02/2012	32659	23212
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Roma 2	24/02/2012	6264	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2017 al 07/05/2025	**** Omissis **** , nato a **** Omissis **** ,proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Silvestri Manuela-Notaio	21/12/2017	7388	4209
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Roma 2	28/12/2017	42353	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

In base ai seguenti atti:

- artt. 107 e 109 del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267, recante: "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i.;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.
- l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante: "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e s.m.i.;

il terreno distinto al Catasto di questo Comune al Foglio 30 Particella 1099 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

STRUMENTO URBANISTICO

P.R.G. – APPROVATO CON DELIBERA DI G.R. N. 4246 DEL 20.11.1974
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ADOTTATO DAL C.C. IL 10.02.2009, ATTO N. 18
PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA “CASALE DELLA CROCETTA – SELVAPIANA”
COMPRESORIO P13 APPROVATO CON DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N.46 DEL 18.05.2006;
CONVENZIONE URBANISTICA, STIPULATA IN DATA 01/08/2006 REP. 105305 RACC. 35829
LEGGE REGIONE LAZIO N. 38/1999 E S.M.I.

DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO Z7 – ZONA FONDIARIA RESIDENZIALE

Il Certificato di Destinazione Urbanistica integrale è riportato nell'*Allegato “A”* alla presente Relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per l'immobile in analisi, sito nel Comune di Pomezia (RM), in via Giuseppe Saragat n.14, è stato rilasciato o presentato:

- Permesso di Costruire n. 7 del 3 Giugno 2009, P.E. n. 8215.
- Attestato di Agibilità del 08/07/2011 con protocollo n. 0058910.

Il fabbricato in cui è collocato l'immobile in esame è situato all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata *Casale Crocetta - Selva Piana*, comprensorio P13, comparto Z7.

La copia del Permesso di Costruire n. 7/2009, il relativo grafico di progetto e il Attestato di Agibilità sono presenti in “Allegato A”.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Confrontando la planimetria del piano seminterrato adibito a box auto presente sul grafico di progetto allegato alla concessione n. 7/2009, la planimetria catastale del 2011 e lo stato di fatto, emerge che alcuni box hanno avuto una leggera modifica relativa alla superficie: infatti l'ex box 11 della planimetria di progetto ovvero l'attuale box sub 130 della planimetria catastale, posto moto in analisi, ha subito un ampliamento e lo spostamento a sinistra della porta d'ingresso, probabilmente per la presenza a destra della griglia di aerazione sebbene non sia stato reperito alcun titolo con grafico di progetto che evidenzi la modifica effettuata.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Come riportato sulla scheda "Situazione personale" emergono spese residue a carico dell'esecutato per totali € **185,05**.

La proprietà del Sig. **** **Omissis** **** si trova nel **Condominio Torre A3** di Via Giuseppe Saragat n. 14- Pomezia(RM) e nello specifico si tratta di un "**appartamento**" e di un "**garage**".

La tenuta condominiale è dello **STUDIO** **** **Omissis** **** - con sede in **** **Omissis** ****, Pomezia (RM).

La scheda di "SITUAZIONE PERSONALE (rate richieste, ripristino cornicione, riqualificazione centrale termica, riscaldamento acqua calda)" inerente l'immobile in esame si riporta in **Allegato "A"**;

Le proprietà nello specifico sono:

- Appartamento Int. 4 Piano Terra (Foglio 30 Part. 1099 Sub. 57
- Garage distinto con il numero **interno DG**, piano interrato, con ingresso da via Giuseppe Saragat n. 10 (Foglio 30 particella n. 1099 sub. 130).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Giuseppe Saragat n. 14, interno 4, piano Terra

L'immobile in analisi è composto da un **appartamento** con portico posto al piano terra interno quattro di una edificio a torre adibita a residenza. L'edificio in cui è inserito l'immobile è disposto su undici piani di cui dieci fuori terra e uno interrato ed è ubicato nel Comune di Pomezia, (Roma), località "Casale della Crocetta" e vi si accede da via Giuseppe Saragat n. 14.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1099, Sub. 57, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: **€ 78.000,00**

L'**appartamento** è adibito attualmente a civile abitazione, avente come Categoria Catastale A/2, classe 3, consistenza 3 vani, con caratteristiche catastali e le rendite già riportate.

L'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile per la quota di 1/1 con atto di compravendita, a rogito della Dott.ssa Manuela Silvestri, Notaio in Roma, del 21.12.2017, citato in precedenza.

L'Esperto, ha esperito il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia rilevandone le dimensioni e la destinazione di ogni locale; dopo aver effettuato in zona un'indagine conoscitiva tendente a stabilire con la massima attendibilità il più probabile prezzo di mercato, tenuto conto del metodo utilizzato (*metodo sintetico comparativo*) che prevede in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in oggetto, della loro localizzazione e dello stato di manutenzione nonché basandosi sull'analisi della domanda e dell'offerta del mercato di beni simili, ricercando il valore determinato mediante la comparazione con altri fabbricati similari per caratteristiche di destinazione d'uso, analoga superficie e conformazione distributiva, che sarà sufficiente per ottenere con adeguata precisione il valore di stima del bene in esame.

Operando per analogia con immobili aventi la stessa categoria e classe catastale ed avendo rilevato sul posto con indagini dirette il valore medio di mercato, si può desumere il costo unitario medio di riferimento dell'immobile valutato in:

€ 1.475,00 al mq.

Il valore unitario precedentemente indicato andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e che si descriveranno in seguito partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare ed infine all'analisi delle caratteristiche interne nonché delle eventuali opere di riadattamento da eseguirsi per restituire l'immobile in condizioni normali d'uso residenziale.

La Città di Pomezia è il quinto comune dell'Agro Pontino-Romano, edificato al termine della più grande e complessa opera di bonifica, di trasformazione e colonizzazione compiutasi in Europa tra le due guerre. Il Comune, venne formalmente costituito il 3 giugno 1938, con Regio Decreto Legge n. 935.

La Città, confinante con i comuni di Roma, Albano Laziale, Ariccia, Aprilia ed Anzio, sottrasse gran parte del territorio al *Governatorato di Roma*, assorbendo Pratica di Mare ed Ardea che divennero i primi due nuclei abitativi.



Pomezia fu fondata il 25 aprile 1938, e l'inaugurazione con la posa della "prima pietra" da parte di Mussolini avvenne il 29 Ottobre del 1939 in località "Petronella".

Nel dopoguerra Pomezia diviene un'importante centro industriale del Lazio, in virtù della sua vicinanza a Roma e della sua inclusione nei territori beneficiari delle politiche di sviluppo economico poste in essere dall'*Ente Cassa del Mezzogiorno*.

L'identità civica di Pomezia è fortemente legata alla valenza culturale dei suoi Popoli colonizzatori che nei primi decenni del Novecento giunsero sul territorio da diverse Regioni d'Italia (tra cui: Campania, Abruzzo, Umbria, Marche, Veneto, Emilia Romagna, Trentino, etc.).

L'immobile in esame è situato in zona periferica del Comune di Pomezia (Roma) in località "Casale della Crocetta-Selva Piana", Comprensorio P13, Comparto Z7, nelle immediate vicinanze di via del Mare - S.P. 101a e Via Pontina - S.S. 148.

Al lotto su cui insiste l'edificio a torre si accede da via Giuseppe Saragat n. 14 e rimane distante di 2,4 Km dal centro della Città dove sono presenti servizi pubblici (Carabinieri, Ufficio Postale, Farmacie) e commerciali, impianti sportivi e ampi spazi a verde nell'intorno e dista circa 13 Km dalla stazione ferroviaria di Pomezia (Santa Palomba).

A circa 3,5 Km si rileva la presenza di elementi naturali importanti come il parco "Riserva Regionale Naturale della Sughereta" a 11 Km il litorale di Torvajonica con strutture turistiche e ricettive molto frequentate in estate e a 6 Km l'aeroporto militare Pratica di mare.

Non sono presenti elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo.

La zona è inquadrata come "zona fondiaria residenziale", all'interno di tali aree è prevista la realizzazione di edifici per la residenza e di attrezzature ad essa strettamente connesse

Caratteristiche tipologiche

Come già esposto, l'immobile in analisi è parte di un edificio residenziale, edificio a Torre, composto da più unità abitative disposte su più piani, che condividono i muri di separazione degli alloggi.

La tipologia edilizia di **Edificio a Torre** in generale ha la caratteristica di:

- È posta al centro di un'area edificabile.
- È caratterizzata da più di 5 piani (sviluppo verticale).
- L'accesso agli alloggi è garantito da uno o più corpi scala/ascensore che rappresenta il nucleo interno, intorno al quale sono disposti gli appartamenti.
- E' isolato su tutti i lati.
- Per ogni piano è possibile avere appartamenti di diverso taglio:
 - o appartamenti di **taglio piccolo**, fino a 65 m²;
 - o appartamenti di **taglio medio**, tra i 65 m² e i 120 m²;
 - o appartamenti di **taglio grande**, superiori a 120 m².
- La distribuzione può variare da piano a piano.

Altre parti comuni, oltre al vano scala, sono parcheggi e giardini, lavanderie e spazi ricreativi.

Il piano terra è composto da un androne, da locali privati e dall'alloggio del portiere.

Queste caratteristiche si trovano quasi tutte nell'edificio in cui è collocato l'appartamento in analisi.

Come già esposto, al comparto Z7, dove è collocata l'edificio a Torre ed è collocato l'appartamento in analisi, si accede da via Giuseppe Saragat n. 14 attraverso un cancello pedonale in metallo colore grigio scuro sormontato da un portale in cemento e da un cancello carrabile delimitati da pilastri.

I cancelli d'ingresso al comparto si affacciano sulla corte esterna che è pavimentata in pietra naturale, completamente recintata e dove sono collocati e delimitati i posti auto all'aperto in asfalto (conglomerato bituminoso).

La recinzione è in muratura per un'altezza di circa 1 metro ed è sormontata da una recinzione in metallo colore grigio.

Attraversando la corte si accede allo spazio coperto dove si trova il portone d'ingresso del fabbricato, portone vetrato in legno di colore marrone scuro.

Le facciate esterne dell'edificio sono rifinite in cortina colore mattone e i balconi con intonaco civile tinteggiati di colore avana chiaro mentre la copertura è a terrazzo. I balconi sono delimitati al centro da una ringhiera in metallo di colore grigio. Le finestre gran parte sono protette da grate con zanzariere e le porte-finestre da grate, zanzariere, con avvolgibili di colore grigio chiaro.

La struttura verticale dell'edificio non è stata oggetto di indagine ma dall'analisi della documentazione consultata si evidenzia che nel certificato di collaudo si riporta:

Tale fabbricato risulta essere composto dal piano interrato adibito a garage dal piano terra adibito a residenze ed ingresso, nonché da nove piani superiori adibiti anch'essi a residenze. Al di sopra vi è un piano adibito a servizi per una parte, mentre la parte rimanente è a terrazzo con installati una serie di impianti tecnologici. Il piano di posa delle fondazioni è completamente pianeggiante anche se il sito in generale è in leggero declivio. La struttura è stata realizzata su un terreno compatto come si evince dalla relazione geologica e relativi carotaggi con travi rovesce per le fondazioni e pilastri per quanto riguarda la struttura in elevazione. I solai sono latero cementizi, così come previsto in sede di calcolo strutturale, ad eccezione di quello soprastante il piano garage che è in predalles. Le travi del tipo ribassato. La copertura è a terrazzo. Il piano terra si compone di 4 appartamenti; i piani intermedi dal primo all'ottavo di 7 appartamenti; il piano nono di 4 appartamenti. Nel fabbricato sono installati n° 2 ascensori e due scale di cui una aperta di sicurezza.

L'edificio è servito dalla rete elettrica, idrica ed è allacciato alla condotta comunale per lo smaltimento dei liquami, nonché alla rete del gas cittadino.

Dalla porta d'ingresso dell'edificio, attraversando l'androne e il corridoio al piano terra si arriva al portoncino d'ingresso dell'appartamento che è blindato e rivestito in legno di colore marrone.

Dal portoncino d'ingresso dell'appartamento si accede direttamente nel locale adibito a pranzo - angolo cottura - soggiorno su cui si affaccia la stanza da letto e il portico 1; dalla stanza da letto si accede al bagno e al portico 2.

Le porte interne sono di fattura standard in legno con finitura colore mogano mentre le porte finestre con doppio vetro che affacciano sulla corte esclusiva sono in legno colore marrone scuro tutte dotate di avvolgibili di colore grigio chiaro.

Il locale soggiorno - pranzo - angolo cottura e la stanza da letto sono dotate di porte finestre che comunicano con il rispettivo portico; il bagno e l'antibagno non sono dotati di finestre per cui non risulta aerato e illuminato naturalmente.

L'angolo cottura è rivestito in ceramica di colore bianco sfumato, posta in opera a maglia quadrata per un'altezza di circa 1,80 m, mentre la parte superiore del muro e le altre pareti sono dipinte di colore bianco come le pareti della stanza da letto e dell'antibagno; anche i soffitti di tutte le camere sono tinteggiati di bianco.

Il pavimento in tutto l'appartamento è in ceramica di colore avana sfumato, posto in opera a losanga.

Il rivestimento del bagno in alzato è in ceramica di formato quadrato posto in opera a maglia quadrata, di colore bianco sfumato verde per un'altezza di circa 1,80 m e dove la parte superiore è contornata da una fila di maioliche di colore verde, lo stesso colore del pavimento, a circa 0,80 metri è presente una greca a forma rettangolare con un motivo "a scacchi" di colore verde e bianco sfumato; il pavimento è in ceramica di forma quadrata posto in opera a maglia quadrata di colore verde chiaro mentre la parte superiore dei muri ed i soffitti sono tinteggiati di colore bianco.

Il portico 1 su cui si affaccia lo spazio pranzo - cucina, attraverso una porta finestra ed è delimitato da un parapetto tinteggiato di colore avana chiaro sormontato da una ringhiera, le pareti laterali sono rivestite in cortina e il pavimento è in ceramica di colore avana sfumato, posto in opera a losanga.

Il portico 2 su cui si affaccia la stanza da letto attraverso una porta finestra è delimitato da un parapetto sormontato da una ringhiera ed è rifinito in intonaco tinteggiato di colore bianco, come le pareti laterali.

Entrambi i portici hanno i soffitti tinteggiati di bianco e confinano con la corte esterna dell'edificio.

Caratteristiche tecnologiche

Gli ambienti dell'appartamento sono dotati di termosifoni con impianto di riscaldamento condominiale.

I consumi vengono calcolati dall'Amministratore del Condominio.

Le rubinetterie e gli interruttori sono di fattura standard.

Gli impianti elettrici, del gas ed idraulici, in generale e da un'analisi visiva sommaria, non denunciano difetti, sono state reperite le relative certificazioni che sono allegate al certificato di agibilità.

Tutti gli ambienti dell'appartamento necessitano di una generale rinfrescata.

La composizione generale dell'appartamento e la distribuzione spaziale risultano congrue alla tipologia dell'edificio, senza una particolare connotazione architettonica; gli ambienti sono sufficientemente illuminati ed arieggiati, escluso il locale bagno che è dotato di aerazione forzata con estrattore elettrico.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere discreto, considerata anche l'epoca di costruzione (2009).

In base alle considerazioni riportate, essendo stata precedentemente determinata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto ed operando le opportune correzioni al valore unitario di € 1.475,00 al mq, si giunge ad una valutazione del prezzo unitario di **€ 1.400,00/mq** ottenendo il seguente valore commerciale dell'immobile:

$$\text{Valore commerciale immobile rilevato} = \text{mq. } 55,80 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 78.120,00$$

La sottoscritta ritiene dunque che il valore di mercato di € 78.120,00

sia da ritenere equo, congruo ed in linea con i correnti valori di mercato.

Pertanto l'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile, **in cifra tonda**:

€ 78.000,00

(euro settantottomila/00)

oltre imposte di legge se dovute.
Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - via Giuseppe Saragat n.14, interno 4, piano Terra	55,80 mq	1.400,00 €/mq	€ 78.120,00	100,00%	€ 78.120,00
Valore di stima (in cifra tonda):					€ 78.000,00



Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - via Giuseppe Saragat n. 10, **interno DG**, piano S1.

L'immobile in analisi, **garage**, è composto da uno spazio delimitato e chiuso, situato al piano interrato all'interno di un garage condominiale, in una edificio a torre. L'edificio in cui è inserito l'immobile è disposto su undici piani di cui dieci fuori terra e uno interrato ed è ubicato nel Comune di Pomezia, (Roma), località "Casale della Crocetta" e vi si accede da via Giuseppe Saragat n. 10.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1099, Sub. 130, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: **€ 29.000,00**

Il garage è attualmente accatastato al N.C.E.U. con Categoria Catastale C/6, classe 7, consistenza 31 mq, con caratteristiche catastali e le rendite già riportate.

L'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile per la quota di 1/1 con atto di compravendita, a rogito della Dott.ssa Manuela Silvestri, Notaio in Roma, del 21.12.2017, citato in precedenza.

L'Esperto, ha esperito il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia rilevandone le dimensioni e la destinazione di ogni locale; dopo aver effettuato in zona un'indagine conoscitiva tendente a stabilire con la massima attendibilità il più probabile prezzo di mercato, tenuto conto del metodo utilizzato (*metodo sintetico comparativo*) che prevede in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in oggetto, della loro localizzazione e dello stato di manutenzione nonché basandosi sull'analisi della domanda e dell'offerta del mercato di beni simili, ricercando il valore determinato mediante la comparazione con altri fabbricati similari per caratteristiche di destinazione d'uso, analoga superficie e conformazione distributiva, che sarà sufficiente per ottenere con adeguata precisione il valore di stima del bene in esame.

Operando per analogia con immobili aventi la stessa categoria e classe catastale ed avendo rilevato sul posto con indagini dirette il valore medio di mercato, si può desumere il costo unitario medio di riferimento dell'immobile valutato in

€ 875,00 al mq.

Il valore unitario precedentemente indicato andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e che si descriveranno in seguito partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare ed infine all'analisi delle caratteristiche interne nonché delle eventuali opere di riadattamento da eseguirsi per restituire l'immobile in condizioni normali d'uso residenziale.

La Città di Pomezia è il quinto comune dell'Agro Pontino-Romano, edificato al termine della più grande e complessa opera di bonifica, di trasformazione e colonizzazione compiutasi in Europa tra le due guerre. Il Comune, venne formalmente costituito il 3 giugno 1938, con Regio Decreto Legge n. 935.

La Città, confinante con i comuni di Roma, Albano Laziale, Ariccia, Aprilia ed Anzio, sottrasse gran parte del territorio al *Governatorato di Roma*, assorbendo Pratica di Mare ed Ardea che divennero i primi due nuclei abitativi.

Pomezia fu fondata il 25 aprile 1938, e l'inaugurazione con la posa della "prima pietra" da parte di Mussolini avvenne il 29 Ottobre del 1939 in località "Petronella".



Nel dopoguerra Pomezia diviene un'importante centro industriale del Lazio, in virtù della sua vicinanza a Roma e della sua inclusione nei territori beneficiari delle politiche di sviluppo economico poste in essere dall'Ente Cassa del Mezzogiorno.

L'identità civica di Pomezia è fortemente legata alla valenza culturale dei suoi Popoli colonizzatori che nei primi decenni del Novecento giunsero sul territorio da diverse Regioni d'Italia (tra cui: Campania, Abruzzo, Umbria, Marche, Veneto, Emilia Romagna, Trentino, etc.).

L'immobile in esame è situato in zona periferica del Comune di Pomezia (Roma) in località "Casale della Crocetta - Selva Piana", Comprensorio P13, Comparto Z7, nelle immediate vicinanze di via del Mare - S.P. 101a e Via Pontina - S.S. 148.

Al lotto su cui insiste la edificio a torre ove è collocato il garage in analisi si accede da via Giuseppe Saragat n. 10 e rimane distante di 2,4 Km dal centro della Città dove sono presenti servizi pubblici (Carabinieri, Ufficio Postale, Farmacie) e commerciali, impianti sportivi e ampi spazi a verde nell'intorno e dista circa 13 Km dalla stazione ferroviaria di Pomezia (Santa Palomba).

A circa 3,5 Km si rileva la presenza di elementi naturali importanti come il parco "Riserva Regionale Naturale della Sughereta" a 11 Km il litorale di Torvajania con strutture turistiche e ricettive molto frequentate in estate e a 6 Km l'aeroporto militare Pratica di mare.

Non sono presenti elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo.

La zona è inquadrata come "zona fondiaria residenziale", all'interno di tali aree è prevista la realizzazione di edifici per la residenza e di attrezzature ad essa strettamente connesse

Caratteristiche tipologiche

Come già esposto, al comparto Z7, dove è collocata la edificio a torre ed è collocato il garage in analisi, si accede da via Giuseppe Saragat n. 10 attraverso un cancello carrabile in metallo colore grigio scuro delimitati da pilastri.

Il cancello d'ingresso al garage condominiale da sulla rampa scoperta, delimitata da muri di sostegno in cemento, intonacato e tinteggiato di colore ocra, il pavimento è rivestito di pietra naturale, che termina nello spazio di manovra e di distribuzione dei vari Box.

Il garage è dotato di griglie di aerazione, il pavimento è in cemento elicotterato,

Al posto moto si accede attraverso una serranda metallica di colore grigio.

Le mura laterali sono in mattoni leggeri di cemento non intonacati ma tinteggiati di bianco.

Nel locale è presente luce e acqua.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere discreto, considerata anche l'epoca di costruzione (2009).

In base alle considerazioni riportate, essendo stata precedentemente determinata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto ed operando le opportune correzioni al valore unitario di € 875,00 al mq, si giunge ad una valutazione del prezzo unitario di € 800,00/mq ottenendo il seguente valore commerciale dell'immobile:

Valore commerciale immobile rilevato = mq. 36,20 x 800,00 €/mq = € 28.960,00

La sottoscritta ritiene dunque che il valore di mercato di € 28.960,00

sia da ritenere equo, congruo ed in linea con i correnti valori di mercato.

Pertanto l'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile, **in cifra tonda**:

€ 29.000,00

(euro ventinovemila/00)

oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Pomezia (RM) - via Giuseppe Saragat n.14, interno DG, piano S1	36,20 mq	800,00 €/mq	€ 28.960,00	100,00%	€ 28.960,00
Valore di stima (in cifra tonda):					€ 28.960,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Colleferro, li 01/02/2026.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Conserva Giuseppina

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Giuseppe Saragat n.14, interno 4, piano Terra

L'immobile in analisi è composto da un appartamento con portico posto al piano terra, interno 4, di una edificio a torre adibita a residenza.

L'edificio in cui è inserito l'immobile è disposto su undici piani di cui dieci fuori terra e uno interrato ed è ubicato nel Comune di Pomezia,(Roma), località "Casale della Crocetta" e vi si accede da via Giuseppe Saragat n. 14.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1099, Sub. 57, Categoria A2.

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

Destinazione urbanistica: Normativa urbanistica In base ai seguenti atti: artt. 107 e 109 del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267, recante: "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i.; la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante: "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e s.m.i.; il terreno distinto al Catasto di questo Comune al Foglio 30 Particella 1099 risulta avere la seguente destinazione urbanistica : STRUMENTO URBANISTICO P.R.G. - APPROVATO CON DELIBERA DI G.R. N. 4246 DEL 20.11.1974 REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ADOTTATO DAL C.C. IL 10.02.2009, ATTO N. 18 PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA "CASALE DELLA CROCETTA - SELVAPIANA" COMPENSORIO P13 APPROVATO CON DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N.46 DEL 18.05.2006; CONVENZIONE URBANISTICA, STIPULATA IN DATA 01/08/2006 REP. 105305 RACC. 35829 LEGGE REGIONE LAZIO N. 38/1999 E S.M.I. DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO Z7 - ZONA FONDIARIA RESIDENZIALE Il Certificato di Destinazione Urbanistica integrale è riportato nell'Allegato "A" alla presente Relazione.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - via Giuseppe Saragat n.14, interno DG, piano S1

L'immobile in analisi, garage, è composto da uno spazio delimitato e chiuso, situato al piano interrato all'interno di un garage condominiale, in una edificio a torre. L'edificio in cui è inserito l'immobile è disposto su undici piani di cui dieci fuori terra e uno interrato ed è ubicato nel Comune di Pomezia, (Roma), località "Casale della Crocetta" e vi si accede da via Giuseppe Saragat n. 10.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1099, Sub. 130, Categoria C6.

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

Destinazione urbanistica: Normativa urbanistica In base ai seguenti atti: artt. 107 e 109 del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267, recante: "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i.; la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante: "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e s.m.i.; il terreno distinto al Catasto di questo Comune al Foglio 30 Particella 1099 risulta avere la seguente destinazione urbanistica : STRUMENTO URBANISTICO P.R.G. - APPROVATO CON DELIBERA DI G.R. N. 4246 DEL 20.11.1974 REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ADOTTATO DAL C.C. IL 10.02.2009, ATTO N. 18 PIANO DI LOTTIZZAZIONE



CONVENZIONATA "CASALE DELLA CROCETTA - SELVAPIANA" COMPRENSORIO P13 APPROVATO CON DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N.46 DEL 18.05.2006; CONVENZIONE URBANISTICA, STIPULATA IN DATA 01/08/2006 REP. 105305 RACC. 35829 LEGGE REGIONE LAZIO N. 38/1999 E S.M.I. DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO Z7 - ZONA FONDIARIA RESIDENZIALE Il Certificato di Destinazione Urbanistica integrale è riportato nell'Allegato "A" alla presente Relazione.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - via Giuseppe Saragat n.14, interno 4, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1099, Sub. 57, Categoria A2	Superficie	55,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono considerata anche l'epoca di costruzione avvenuta nel 2009.		
Descrizione:	L'immobile in analisi è composto da un appartamento con portico posto al piano terra, interno 4, di una edificio a torre adibita a residenza. L'edificio in cui è inserito l'immobile è disposto su undici piani di cui dieci fuori terra e uno interrato ed è ubicato nel Comune di Pomezia,(Roma), località "Casale della Crocetta" e vi si accede da via Giuseppe Saragat n. 14.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - via Giuseppe Saragat n.14, interno DG, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1099, Sub. 130, Categoria C6	Superficie	36,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere discreto considerata anche l'epoca di costruzione avvenuta nel 2009.		
Descrizione:	L'immobile in analisi, garage, è composto da uno spazio delimitato e chiuso, situato al piano interrato all'interno di un garage condominiale, in una edificio a torre. L'edificio in cui è inserito l'immobile è disposto su undici piani di cui dieci fuori terra e uno interrato ed è ubicato nel Comune di Pomezia, (Roma), località "Casale della Crocetta" e vi si accede da via Giuseppe Saragat n. 10.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato		