

TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nardini Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro
ASTE GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3.....	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1.....	10
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3.....	11



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1 11

Provenienze Ventennali..... 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3 11

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1 12

Formalità pregiudizievoli..... 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3 13

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1 14

Normativa urbanistica..... 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3 14

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1 15

Regolarità edilizia..... 15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3 15

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1 15

Vincoli od oneri condominiali 15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3 15

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1 .. **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Stima / Formazione lotti..... 16

Riepilogo bando d'asta 19

Lotto Unico..... 19

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2024 del R.G.E..... 20

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 155.750,00..... 20

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... 21

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3 21

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1 .. **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Firmato Da: NARDINI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2595b76a6590c5439523dd989d2830a

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Ing. Nardini Leonardo, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email leonardo.nardini@giallo.it, PEC leonardo.nardini@pec.ording.roma.it, Tel. 3408027022, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO 3

Appartamento facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Pomezia (RM), loc.tà "Torvaianica", a circa 250m dal mare e a circa 7 km dal centro di Pomezia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 17, PIANO S1

Cantina di pertinenza dell'appartamento (bene 1) facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Pomezia (RM), loc.tà "Torvaianica", a circa 250m dal mare e a circa 7 km dal centro di Pomezia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO 3

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente:

- atto di pignoramento Trascrizione del 21/05/2024 al n.
 - certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio depositato in atti;
 - nonché dalla successiva relazione dell'Avv.**** Omissis **** depositata in atti;
- Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 17, PIANO S1

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente:

- atto di pignoramento Trascrizione del 21/05/2024 al n.
 - certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio depositato in atti;
 - nonché dalla successiva relazione dell'Avv.**** Omissis **** depositata in atti;
- Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO 3

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)

-Si precisa che l'esecutato **** Omissis **** quindi al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto aveva le seguenti generalità: **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 17, PIANO S1

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)

-Si precisa che l'esecuta **** Omissis **** da quindi al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto aveva le seguenti generalità: **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO 3

Vedasi grafico allegato, parte integrante della presente relazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 17, PIANO S1

Vedasi grafico allegato, parte integrante della presente relazione.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,67 mq	73,23 mq	1	73,23 mq	3,15 m	3
Balcone	48,00 mq	48,00 mq	0,40	19,20 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				92,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento composto da ingresso, bagno, cucina, soggiorno e camera da letto per un totale di circa 65,67mq, oltre a un balcone di circa 48,00 mq.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,00 mq	3,30 mq	1	3,30 mq	3,10 m	
Totale superficie convenzionale:				3,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cantina di circa 3,00 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/2004 al 14/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 716, Sub. 13 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 604,25 Piano 3
Dal 14/07/2010 al 28/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 716, Sub. 13 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 604,25 Piano 3
Dal 28/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 716, Sub. 506 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 604,25 Piano 3

-Si precisa che l'esecuta **** Omissis **** da e quindi al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto aveva le seguenti generalità: **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/2004 al 14/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 716, Sub. 13 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 604,25 Piano 3
Dal 14/07/2010 al 28/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 716, Sub. 13 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 604,25 Piano 3
Dal 28/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 716, Sub. 507 Categoria C2 Cl.7, Cons. 3mq Superficie catastale 4 mq Rendita € 20,92 Piano S1

-Si precisa che l'esecuta **** Omissis **** da quindi al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto aveva le seguenti generalità: **** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	716	506		A2	3	4,5		604,25 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale in atti si sono riscontrate alcune discordanze, tra cui diversa distribuzione degli spazi interni; per cui si è resa necessaria denuncia di variazione planimetrica con procedura DOCFA N. in atti dal 28/08/2024, che ha modificato i dati censuari e identificativi, ovvero è stato necessario dividere catastalmente l'appartamento e la cantina da prima su un'unica scheda sub.13, ora l'appartamento è individuato con il sub. 506 e la cantina con il sub.507, come si evince dalla cronistoria catastale.

-Si precisa che l'esecuta **** Omissis **** da e quindi al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto aveva le seguenti generalità: **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 17, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	716	507		C2	7	3mq	4 mq	20,92 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale in atti si sono riscontrate alcune discordanze; per cui si è resa necessaria denuncia di variazione planimetrica con procedura DOCFA N. in atti dal 28/08/2024, che ha modificato i dati censuari e identificativi, ovvero è stato necessario dividere catastalmente l'appartamento e la cantina da prima su un'unica scheda sub.13, ora l'appartamento è individuato con il sub. 506 e la cantina con il sub.507, come si evince dalla cronistoria catastale.

-Si precisa che l'esecuta **** Omissis **** da e quindi al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto aveva le seguenti generalità: **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO 3

L'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica, si presenta in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 17, PIANO S1

L'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica, si presenta in buono stato di conservazione.

Firmato Da: NARDINI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2595b76ae6590c5439523ddf9e89d2830a

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO 3****Parti comuni:**

Ingresso comune dal cortile esterno con portoncino in vetro e alluminio, scala comune rivestita in travertino. È presente ascensore condominiale. Le facciate condominiali risultano parzialmente rivestite a cortina.

Pareti e pavimenti interni:

- Tutti i vani sono intonacati e tinteggiati, il bagno e la cucina risultano parzialmente rivestiti in maioliche;
- Pavimentazione in piastrelle 35x35 su tutti i vani.

Infissi:

- Portone d'ingresso dell'appartamento blindato e rivestito in legno;
- porte interne in legno;
- finestre e porta finestre in legno con vetro singolo dotate di tapparelle in plastica.

Impianti:

- impianto elettrico funzionante con utenza privata;
- impianti di riscaldamento assente;
- condizionatori presenti ma non funzionanti in cucina, camera da letto e soggiorno;
- impianto idrico funzionante con utenza privata;
- impianto di fognatura condominiale collegato alla fognatura comunale.

Parti esterne (balcone):

- pavimentazione esterna in piastrelle;
- parapetto in ferro e vetro, sono presenti tende da sole lungo tutto il perimetro del balcone;
- muretti di confini in muratura intonacati e tinteggiati.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 17, PIANO S1**Parti comuni:**

Ingresso comune dal cortile esterno con portoncino in vetro e alluminio, scala comune rivestita in travertino. È presente ascensore condominiale. Le facciate condominiali risultano parzialmente rivestite a cortina.

Pareti e pavimenti interni:

- Pareti tinteggiate;
- Pavimentazione in cemento liscio.

Infissi:

- Portone d'ingresso in legno.

Impianti:

- impianto elettrico non funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO 3

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato da **** Omissis **** che dichiarava di occupare l'immobile in virtù di un accordo verbale con la proprietà al quale poi sarebbe dovuto essere sottoscritto regolare contratto di locazione come si come riportato sul verbale di sopralluogo allegato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 17, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in uso al **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/2004 al 14/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/10/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/10/2004		
Dal 14/07/2010	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/07/2010		
Trascrizione					



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	26/07/2010		
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;

-Si precisa che l'esecuta **** Omissis **** da e quindi al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto aveva le seguenti generalità: **** Omissis ****

-Come da relazione notarile si rende noto che la proprietà risulta per titoli ultraventennali originariamente per l'intera proprietà di **** Omissis ****.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/2004 al 14/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/10/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/10/2004		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/07/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	26/07/2010		
		Registrazione			

Firmato Da: NARDINI LEONARDO Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sentita#: 2595b76a66590c5439523dd4989d2830a

	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;

-Si precisa che l'esecuta **** Omissis **** da quindi al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto aveva le seguenti generalità: **** Omissis ****

-Come da relazione notarile si rende noto che la proprietà risulta per titoli ultraventennali originariamente per l'intera proprietà di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO 3

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma il 26/07/2010
Reg. gen. - Reg. part.
Importo:
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: -Si precisa che l'esecuta **** Omissis **** da e quindi al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto aveva le seguenti generalità: **** Omissis ****
- Ipoteca giudiziaria** derivante da
Iscritto a Roma 2 il 27/02/2013
Reg. gen. - - Reg. part.
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: -Si precisa che l'esecuta **** Omissis **** da e quindi al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto aveva le seguenti generalità: **** Omissis ****

Trascrizioni

- Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 21/05/2024
Reg. gen. Reg. part.
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: -Si precisa che l'esecuta **** Omissis **** da e quindi al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto aveva le seguenti generalità: **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 17, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Roma il 26/07/2010

Reg. gen. - Reg. part.

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: -Si precisa che l'esecuta **** Omissis **** da e quindi al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto aveva le seguenti generalità: **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da

Iscritto a Roma 2 il 27/02/2013

Reg. gen. - - Reg. part.

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: -Si precisa che l'esecuta **** Omissis **** da quindi al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto aveva le seguenti generalità: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 21/05/2024

Reg. gen. Reg. part.

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: -Si precisa che l'esecuta **** Omissis **** da e quindi al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto aveva le seguenti generalità: **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO 3

Dalla documentazione reperita ed in particolare dal grafico allegato alla variante non è stato possibile individuare l'appartamento in oggetto mentre è stato possibile individuare la cantina di pertinenza. Pertanto non vi sono i presupposti per valutare la conformità dell'appartamento con il progetto legittimato.

**BENE N° 2 - CANTINA UBIKATA A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 17,
PIANO S1**

Dalla suddetta documentazione reperita, la cantina risulta conforme al grafico legittimato ad eccezione di un pilastro presente all'interno di essa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIKATO A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO
13, PIANO 3**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta legittimata da:

- L.E. del 10/05/63 protocollo n. P.E. , con relativo grafico;
- L.E. variante del 04/07/1968 protocollo n. , con relativo grafico;

Delle suddette pratiche edilizie vengono riportati i seguenti atti: collaudo statico Palazzina B, Fine Lavori, Autorizzazione di Abitabilità.

Dalla suddetta documentazione reperita ed in particolare dal grafico allegato alla variante non è stato possibile individuare l'appartamento in oggetto mentre è stato possibile individuare la cantina di pertinenza. Pertanto non vi sono i presupposti per valutare la conformità dell'appartamento con il progetto legittimato.

**BENE N° 2 - CANTINA UBIKATA A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 17,
PIANO S1**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta legittimata da:

- L.E. del 10/05/63 protocollo n. P.E. con relativo grafico;
- L.E. variante del 04/07/1968 protocollo n. con relativo grafico;

Delle suddette pratiche edilizie vengono riportati i seguenti atti: collaudo statico Palazzina B, Fine Lavori, Autorizzazione di Abitabilità.

Dalla suddetta documentazione reperita, la cantina risulta conforme al grafico legittimato ad eccezione di un pilastro presente all'interno di essa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIKATO A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO
13, PIANO 3**

**BENE N° 2 - CANTINA UBIKATA A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 17,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.
Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di esecuzione risulta gestito dall'Amministratore **** Omissis ****

Dalla documentazione allegata fornita dall'Amministratore risulta al 26/07/2024 un totale insoluto pari a €
Si allega il Regolamento condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3
Appartamento facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Pomezia (RM), loc.tà "Torvaianica", a
circa 250m dal mare e a circa 7 km dal centro di Pomezia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 716, Sub. 506, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 155.744,55

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buone;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo sintetico in base al parametro "metro quadrato". Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue. Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dello inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE

Fonte	Min.€/mq	Max (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	1.200,00	1.750,00	1.475,00
Agenzie	1.615,00	1.755,00	1.685,00

Considerando le caratteristiche generali dell'immobile e la posizione, si ritiene congruo valutare come valore unitario 1.685,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1
Cantina di pertinenza dell'appartamento (bene 1) facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Pomezia (RM), loc.tà "Torvaianica", a circa 250m dal mare e a circa 7 km dal centro di Pomezia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 716, Sub. 507, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.112,10

Trattandosi di catina a servizio dell'appartamento, è stato opportunamente applicato un coefficiente di riduzione di 0.20 al valore unitario di € 1.685,00 scelto per l'appartamento. Pertanto € 1.685,00 x 0.20 = € 337,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3	92,43 mq	1.685,00 €/mq	€ 155.744,55	100,00%	€ 155.744,55
Bene N° 2 - Cantina Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1	3,30 mq	337,00 €/mq	€ 1.112,10	100,00%	€ 1.112,10
Valore di stima:					€ 156.856,65

Valore di stima: € 155.744,55

Valore finale di stima: € 155.750,00

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

Velletri, li 06/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nardini Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Avviso di sopralluogo 10.07.24
- ✓ N° 2 - Verbale sopralluogo 10.07.24
- ✓ N° 3 - Verbale sopralluogo 18.07.24
- ✓ N° 4 - Visura Storica Immobile - ante variazione
- ✓ N° 5 - Estratto di mappa
- ✓ N° 6 - Planimetria catastale - ante variazione
- ✓ N° 7 - Ricevuta di avvenuta variazione
- ✓ N° 8 - Visura storica F. 31 Part. 716 Sub. 506 - post variazione
- ✓ N° 9 - Visura storica F. 31 Part. 716 Sub. 507 - post variazione
- ✓ N° 10 - Elaborato planimetrico parziale - post variazione
- ✓ N° 11 - Planimetria catastale F.31 Part. 716 sub.506 - post variazione
- ✓ N° 12 - Planimetria catastale F.31 Part. 716 sub.507 - post variazione
- ✓ N° 13 - Atto di compravendita
- ✓ N° 14 - Regolamento condominiale
- ✓ N° 15 - Situazioni versamenti condominiali al 26.07.24
- ✓ N° 16 - Richiesta di accesso atti ufficio urbanistica comune di Pomezia
- ✓ N° 17 - L.E. del 10.05.63 protocollo n. P.E. con relativo grafico
- ✓ N° 18 - L.E. variante del 04.07.1968 protocollo n. con relativo grafico
- ✓ N° 19 - Collaudo statico
- ✓ N° 20 - Abitabilità
- ✓ N° 21 - Fine Lavori
- ✓ N° 22 - Grafico planimetrie stato attuale
- ✓ N° 23 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 24 - Attestazione invio alle parti della relazione di perizia e relativi allegati

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3
 Appartamento facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Pomezia (RM), loc.tà "Torvaianica", a
 circa 250m dal mare e a circa 7 km dal centro di Pomezia.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 716, Sub. 506, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Dalla documentazione reperita ed in particolare dal grafico allegato alla
 variante non è stato possibile individuare l'appartamento in oggetto mentre è stato possibile
 individuare la cantina di pertinenza. Pertanto non vi sono i presupposti per valutare la conformità
 dell'appartamento con il progetto legittimato.
- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1
 Cantina di pertinenza dell'appartamento (bene 1) facente parte di un fabbricato sito nel Comune di
 Pomezia (RM), loc.tà "Torvaianica", a circa 250m dal mare e a circa 7 km dal centro di Pomezia.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 716, Sub. 507, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Dalla suddetta documentazione reperita, la cantina risulta conforme al grafico
 legittimato ad eccezione di un pilastro presente all'interno di essa.

Prezzo base d'asta: € 155.750,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.750,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 13, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 716, Sub. 506, Categoria A2 (già Fg.31 Part.716 Sub.13)	Superficie	92,43 mq
Stato conservativo:	L'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica, si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Pomezia (RM), loc.tà "Torvaianica", a circa 250m dal mare e a circa 7 km dal centro di Pomezia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Colonia n.7, edificio B, interno 17, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 716, Sub. 507, Categoria C2 (già Fg.31 Part.716 Sub.13)	Superficie	3,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica, si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Cantina di pertinenza dell'appartamento (bene 1) facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Pomezia (RM), loc.tà "Torvaianica", a circa 250m dal mare e a circa 7 km dal centro di Pomezia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO 3

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA COLONIA N.7, EDIFICIO B, INTERNO 17, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma il 26/07/2010
Reg. gen. - Reg. part.
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: -Si precisa che l'esecuta **** Omissis **** da e quindi al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto aveva le seguenti generalità: **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da
Iscritto a Roma 2 il 27/02/2013
Reg. gen. - - Reg. part.
Importo:
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: -Si precisa che l'esecuta **** Omissis **** da e quindi al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto aveva le seguenti generalità: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 21/05/2024
Reg. gen. Reg. part.
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: -Si precisa che l'esecuta **** Omissis **** da e quindi al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto aveva le seguenti generalità: **** Omissis ****