
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trenta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 230/2023 del R.G.E.

promossa da

**** omissis****

procuratrice speciale di

**** omissis****

Creditori intervenuti:

**** omissis****

Contro

**** omissis****

**** omissis****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
LOTTO UNICO	3
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Oneri condominiali	8
Regolamento di condominio	8
Stima / Formazione lotti	9
Allegati	11
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 409/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13



INCARICO

All'udienza del 03/01/2024, il sottoscritto Arch. Trenta Alessandro, con studio in Corso della Repubblica, 136 - 00049 - Velletri (RM), email alessandrotrenta@gmail.com, PEC a.trenta@pec.archrm.it, Tel. 347 7277265, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Appartamento posto al piano terra, Villino A, interno 2, ubicato a Pomezia (RM), Località Torvajonica - Via Pola n° 197, angolo Via Caracas, (Coord. Geografiche: 41° 38' 34.5" N - 12° 26' 17.5" E)
- Cantina sita al piano semiterrato, interno 2, ubicata a Pomezia (RM), Località Torvajonica - Via Pola n° 197, angolo Via Caracas, (Coord. Geografiche: 41° 38' 34.5" N - 12° 26' 17.5" E)
- Posto auto sito al piano seminterrato, ubicato a Pomezia (RM), Località Torvajonica - Via Pola n° 197, angolo Via Caracas, (Coord. Geografiche: 41° 38' 34.5" N - 12° 26' 17.5" E)

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Appartamento posto al piano terra, Villino A, interno 2, ubicato a Pomezia (RM), Località Torvajonica – Via Pola n° 197, angolo Via Caracas.
- Cantina sita al piano semiterrato, interno 2, ubicata a Pomezia (RM), Località Torvajonica – Via Pola n° 197, angolo Via Caracas.
- Posto auto sito al piano semiterrato, ubicato a Pomezia (RM), Località Torvajonica – Via Pola n° 197, angolo Via Caracas.

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano terra, distinto con l'interno 2, con giardino esclusivo, cantina e posto auto pertinenziale al piano semiterrato; ubicato a Pomezia (RM) in Località Torvajonica, via Pola n° 197, angolo Via Caracas. Distinto in Catasto Fabbricati^(*) al Foglio 25, part. 1746 e 1748 graffate, sub. 2, l'appartamento e la cantina; ed al Foglio 25, part. 1746, sub. 14 il posto auto.

L'appartamento è composto attualmente da: ingresso, soggiorno con angolo cottura da cui si accede al giardino esclusivo; disimpegno, due camere e un bagno. Al fabbricato condominiale (e quindi all'appartamento oggetto di pignoramento) si accede con un ingresso pedonale dalla strada principale, Via Pola; alle pertinenze esterne all'appartamento, situate al piano semiterrato del fabbricato, si accede mediante rampa carrabile su Via Pola.

La superficie utile attuale dell'appartamento è circa 63 mq, mentre la superficie complessiva del giardino è di circa 98 mq, oltre al posto auto al piano semiterrato di circa 11 mq ed il locale cantina al piano seminterrato di circa 5,80 mq.

I beni distano circa 2,50 km (in linea d'aria) dal centro di Torvajonica e dalla stazione degli autobus, a 100 m dalla strada litoranea e dalla spiaggia. Rispetto al centro del Comune di Pomezia si trovano a circa 6,00 km (in linea d'aria), e sono ubicati in una zona a vocazione prevalentemente turistica e residenziale.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

() Dall'estratto di mappa catastale il fabbricato (e l'unità immobiliare oggetto di pignoramento) risultano individuate al Foglio 25, particella 1695.*

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come riportato dal delegato Avv. Cristina Cioccia nella relazione preliminare che si allega alla presente perizia.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è di proprietà degli esecutati, nella fattispecie a:

**** omissis****

**** omissis****

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

- **** omissis**** (Proprietà 1/2) in comunione legale dei beni
- **** omissis**** (Proprietà 1/2) in comunione legale dei beni

CONFINI

I beni oggetto di pignoramento confinano:

- l'appartamento: con il vano scale, gli appartamenti interno 1 ed interno 3, salvo altri.
- La cantina: con le cantine interno 1, interno 3 ed il corridoio d'accesso, salvo altri.
- Il posto auto: con il posto auto n. 1 e n. 3, il corridoio di scorrimento, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	62,92 mq	72,65 mq	1	72,65 mq	3,00 m	T
Giardino, area esterne	-	97,79 mq	0,10	9,77 mq	-	T
Locale cantina	5,80 mq	6,75 mq	0,25	1,68 mq	3,50 m	S1
Posto auto interno	-	11,35 mq	0,30	3,40 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				87,50 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,12 mq		

I beni non sono divisibili.



CRONISTORIA DATI CATASTALI – APPARTAMENTO E CANTINA (DATI GRAFFATI)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08.11.1973 al 17.01.1980	** omissis**	Catasto Fabbricati Fg.25 Part. 1746 sub 2 (A/2) Part. 1748
Dal 17.01.1980 al 02.04.1984	** omissis**	Catasto Fabbricati Fg.25 Part. 1746 sub 2 (A/2) Part. 1748
Dal 02.04.1984 al 11.11.2003	** omissis**	Catasto Fabbricati Fg.25 Part. 1746 sub 2 (A/2) Part. 1748
Dal 11.11.2003 ad oggi	** omissis**	Catasto Fabbricati Fg.25 Part. 1746 sub 2 (A/2) Part. 1748

Si fa presente che i dati identificativi catastali presenti in visura e sugli atti non corrispondono a quanto riportato sullo stralcio di mappa catastale che identifica l'intero fabbricato al Foglio n°25, Particella n° 1695.

Inoltre si evidenzia che gli esecutati risultano, con atto di acquisto del 17/01/1980 del ** omissis** n° di repertorio 56366, proprietari degli immobili dal 17.01.1980 ad oggi senza interruzioni; mentre nella visura storica per il periodo dal 02.04.1984 al 11.11.2003, risultano intestatari degli immobili ** omissis** , salvo poi esserci rettifica di intestazione al 11.11.2003 - Voltura n. 32186.1/2003 - Pratica n. 01050921 in atti dal 13.11.2003.

CRONISTORIA DATI CATASTALI – POSTO AUTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08.11.1973 al 17.01.1980	** omissis**	Catasto Fabbricati Fg.25 Part. 1746 sub 14 (C/6)
Dal 17.01.1980 ad oggi	** omissis**	Catasto Fabbricati Fg.25 Part. 1746 sub 14 (C/6)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	25	1746	2		A2	2	4,5 vani	88 m ² (Tot. escluse aree scoperte: 76 m ²)	511,29 €	PT e S1 int.2
		1748								
		1746	14		C6	5	10 mq		43,90€	S1 int.2

Corrispondenza catastale

Sostanzialmente esiste corrispondenza tra i documenti catastali attuali ed il rilievo eseguito in data 23 Gennaio 2024 fatta eccezione per piccolissime variazioni nella distribuzione degli spazi interni.



Tuttavia tale modiche potranno essere aggiornate con apposita pratica di DOCFA. Con la presentazione di un'istanza catastale potrà essere rettificata anche l'incongruenza tra le particelle individuate sulla visura e sulle planimetrie catastali, part.lle 1746 e 1748, e la particella del fabbricato censita ,sull'estratto di mappa catastale, al n. 1695.

Stato conservativo

L'immobile si presenta all'interno in ottimo stato di conservazione; all'esterno l'immobile risulta cantierizzato e coperto da ponteggi per la realizzazione di opere di efficientamento energetico con incentivi SuperBonus 110%. Secondo quanto riportato dagli esecutati i lavori sono stati deliberati nel 2022. Ad oggi i lavori sono fermi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione prevalente: sud-ovest;

Altezza interna piano terra: h.3,00 m

Strutture verticali: c.a. con tamponatura a cassetta

Solai: in latero-cemento;

Copertura: tetto a due falde

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate (attualmente coperte da ponteggi)

Pareti interne: intonacate e tinteggiate, in cucina rivestimento con maioliche 10x10 cm h. 1,45 m circa, in bagno rivestimento con maioliche 20 x 20 cm, h. 2,20 m circa.

Pavimentazione interna: maioliche di diversa tipologia 20 x 20 cm.

Infissi esterni-interni: in legno con vetro singolo; avvolgibili in pvc e grate in ferro.

Porte interne-esterne: porte interne in legno; portone esterno blindato

Bagno: tutti i sanitari in porcellana bianca, con piatto doccia 80 x 90 cm e box in pvc

Pavimentazione esterna: parte in gres rosso da esterni 7,5 x 15 cm e soglie in travertino, parte a giardino privo di piante ornamentali o alberi

Impianto elettrico: sottotraccia 230 V

Impianto idrico e termico: sottotraccia, caldaia standard 18 Kw con radiatori in alluminio

Altri impianti: citofono ed allarme

Altro: ascensore condominiale

Smaltimento liquami e approvvigionamento acqua: fognatura e acquedotto comunale

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Sulla base di quanto riportato nella relazione preliminare, redatta dall'Avv. Cristina Cioccia:

"In data 08 agosto 2023, nei termini, vista la proroga concessa dal GE, è stata depositata la documentazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. e la stessa appare completa".

*"Al ventennio l'immobile pignorato era già di proprietà della ** omissis** e del ** omissis** per acquisto fattone dal signor **omissis** con atto a rogito del ** omissis** del 17 gennaio 1980 Rep. 55366/10744 trascritto il 19 gennaio 1980 al n. 1532 di formalità."*



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile che si sta trattando è a carattere urbano, di conseguenza non è rilevante la natura urbanistica ove esso ricade, e non si è reso necessario richiedere o effettuare accertamenti al riguardo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta edificato in forza di:

- Permesso di Costruire n.3254 del 07.11.1973. Nulla osta n. prot. 1048
- Certificato di Collaudo statico del 04.09.1975 pratica n. 3907 del Genio Civile di Roma
- Fine lavori presentata al Comune di Pomezia il 03.08.1976, pratica 6442
- Permesso di Abitabilità rilasciato dal Comune di Pomezia il 03.08.1976

Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto allegati all'ultimo titolo edilizio (Permesso di Costruire n.3254 del 07.11.1973. Nulla osta n. prot. 1048) fatta eccezione per piccolissime variazioni nella distribuzione degli spazi interni, come rappresentato nella planimetria che si allega alla presente perizia.

Per quanto riguarda le lievi variazioni di cui sopra, sarà sufficiente presentare una CILA in Sanatoria previo il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (o comunque secondo quanto stabilito dall'ufficio competente).

ONERI CONDOMINIALI

Gli esecutati, per ciò che riguarda gli oneri condominiali dell'anno 2023, ammontanti a € 480/anno, risultano in regola con i pagamenti.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di Condominio è depositato in atti dal Notaio **** omissis****, con verbale del 15.12.1975 rep. 42755 trascritto a Roma il 10.01.1976 al n. 506 ed è stato accettato in tutte le sue parti all'art. 2 dell'atto di compravendita stipulato tra gli esecutati ed il sig. **** omissis****, a rogito del **** omissis**** di Roma del 17.01.1980 rep. n. 56366.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento sito al piano terra, distinto con l'interno 2, con giardino esclusivo, cantina e posto auto pertinenziale al piano semiterrato; ubicato a Pomezia (RM) in Località Tovajanica, via Pola n°197, angolo Via Caracas. Distinto in Catasto Fabbricati^(*) al Foglio 25, part. 1746 e 1748 graffate, sub. 2, l'appartamento e la cantina; ed al Foglio 25, part. 1746, sub. 14 il posto auto.

L'appartamento è composto attualmente da: ingresso, soggiorno con angolo cottura da cui si accede al giardino esclusivo; disimpegno, due camere e un bagno.

Al fabbricato condominiale (e quindi all'appartamento oggetto di pignoramento) si accede con un ingresso pedonale dalla strada principale, Via Pola; alle pertinenze esterne all'appartamento, situate al piano semiterrato del fabbricato, si accede mediante rampa carrabile su Via Pola.

La superficie utile attuale dell'appartamento è circa 63 mq, mentre la superficie complessiva del giardino è di circa 98 mq, oltre al posto auto al piano semiterrato di circa 11 mq ed il locale cantina al piano seminterrato di circa 5,80 mq.

I beni distano circa 2,50 km (in linea d'aria) dal centro di Torvajanica e dalla stazione degli autobus, a 100 m dalla strada litoranea e dalla spiaggia. Rispetto al centro del Comune di Pomezia si trovano a circa 6,00 km (in linea d'aria), e sono ubicati in una zona a vocazione prevalentemente turistica e residenziale.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

Identificati al catasto Fabbricati:

- Fg. 25, Part. 1746 e 1748 graffate, Sub. 2 (appartamento e cantina), Categoria A2 - Cl.2, consistenza 4,5 vani, Rendita € 511,29
- Fg. 25, Part. 1746, Sub. 14 (posto auto al piano semiterrato), Categoria C6 - Cl.5, Rendita € 43,90

() Dall'estratto di mappa catastale il fabbricato (e l'unità immobiliare oggetto di pignoramento) risultano individuate al Foglio 25, particella 1695.*

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1 (1/2 + 1/2)

Valore di stima del bene: € 142.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un metodo di valutazione di tipo analitico - ricostruttivo e sulla base di un metodo sintetico - comparativo. Il valore di stima è stato calcolato mediando i valori ottenuti dai due metodi di valutazione. Si esemplifica di seguito l'applicazione dei due metodi di stima grazie ai quali si è ricavato il valore unitario dell'immobile (€/mq).

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;



- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio netto annuo; - eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detraranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli, ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 6.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 500,00).

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari(*);
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 30 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 6.000,00 ed S = € 6.000,00 x 30 : 100 = €. 1.800,00.

Pertanto si avrà € 6.000,00 - 1.800,00= 4.200,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : $r = V$ ove $r = 3,00\%$

€. 4.200,00 / 0,030 = **€ 140.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica).**

() Attualmente l'immobile all'esterno risulta cantierizzato e coperto da ponteggi per la realizzazione di opere di efficientamento energetico con incentivi SuperBonus 110%; secondo quanto riportato dagli esecutati i lavori sono stati deliberati nel 2022. Ad oggi i lavori sono fermi.*

STIMA SINTETICA

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

- delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, di conservazione, della qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.;
- dell'età e della vetustà dell'edificio;
- delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano;
- della regolarità urbanistica e degli eventuali abusi commessi;
- del periodo di stallo del mercato immobiliare dopo anni di crescita continua, delle incertezze sulla durata della crisi economica e della conseguente restrizione dei criteri per la concessione di mutui da parte delle banche, con sensibile abbassamento della percentuale di importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto;
- della proprietà del bene;
- della disponibilità attuale del bene;
- dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri, sia presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio), ed inoltre, dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio di Torvajonica ed in particolare per gli immobili che ricadano in quella zona e che più si avvicinano, come tipologia e rifiniture, all'immobile oggetto di pignoramento.

E' stato adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 90,12 mq e € 1.600,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica (Stima OMI, Anno 2023 - semestre 1°. Abitazioni



civili, stato conservativo normale: valore di mercato €/mq da €1.200,00/mq a €1.800,00/mq) e pertanto:

1.600,00 €/mq x 90,12 mq = **144.192,00 € (valore dell'immobile con stima Sintetica)**

CONCLUSIONE: € 140.000,00 + € 144.000,00= € 284.000,00 : 2 = € 142.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento +cantina + posto auto Torvajonica, Pomezia (RM) - Via Pola 197 - piano T	90.12 mq	1.575,67 €/mq	€ 142.000,00	100,00%	€ 142.000,00
				Valore di stima:	€ 142.000,00

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Titoli di proprietà
3. Documentazione catastale
4. Relazione notarile ex art.567
5. Relazione preliminare su incarico del Giudice
6. Rilievo stato dei luoghi
7. Tavole riepilogative opere in difformità dall'ultimo titolo edilizio
8. Documentazione urbanistica
9. Documentazione fotografica
10. Inquadramento satellitare
11. Quotazioni immobiliari OMI
12. Invio bozza di perizia alle parti
13. Regolamento di condominio
14. Perizia versione Privacy

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 01/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Trenta Alessandro



LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento sito al piano terra, distinto con l'interno 2, con giardino esclusivo, cantina e posto auto pertinenziale al piano seminterrato; ubicato a Pomezia (RM) in Località Tovajanica, via Pola 197, angolo Via Caracas. Distinto in Catasto Fabbricati^(*) al Foglio 25, part. 1746 e 1748 graffate, sub. 2, l'appartamento e la cantina; ed al Foglio 25, part. 1746, sub. 14 il posto auto.

L'appartamento è composto attualmente da: ingresso, soggiorno con angolo cottura da cui si accede al giardino esclusivo; disimpegno, due camere e un bagno.

Al fabbricato condominiale (e quindi all'appartamento oggetto di pignoramento) si accede con un ingresso pedonale dalla strada principale, Via Pola; alle pertinenze esterne all'appartamento, situate al piano seminterrato del fabbricato, si accede mediante rampa carrabile su Via Pola.

La superficie utile attuale dell'appartamento è circa 63 mq, mentre la superficie complessiva del giardino è di circa 98 mq, oltre al posto auto al piano seminterrato di circa 11 mq ed il locale cantina al piano seminterrato di circa 5,80 mq.

I beni distano circa 2,50 km (in linea d'aria) dal centro di Torvajanica e dalla stazione degli autobus, a 100 m dalla strada litoranea e dalla spiaggia. Rispetto al centro del Comune di Pomezia si trovano a circa 6,00 km (in linea d'aria), e sono ubicati in una zona a vocazione prevalentemente turistica e residenziale.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

Identificati al catasto Fabbricati:

- Fg. 25, Part. 1746 e 1748 graffate, Sub. 2 (appartamento e cantina), Categoria A2 – Cl.2, consistenza 4,5 vani, Rendita € 511,29
- Fg. 25, Part. 1746, Sub. 14 (posto auto al piano seminterrato), Categoria C6 – Cl.5, Rendita € 43,90

() Dall'estratto di mappa catastale il fabbricato (e l'unità immobiliare oggetto di pignoramento) risultano individuate al Foglio 25, particella 1695.*

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1 (1/2 + 1/2)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 230/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento + posto auto + cantina

Ubicazione:	Torvajanica, Pomezia (Rm), via Pola n° 197 angolo via Caracas, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà (esecutati)	Quota	1/1 (1/2 e 1/2)
Tipologia immobile:	Appartamento sito al piano terra, con cantina e posto auto al piano seminterrato Identificati al catasto Fabbricati: Appartamento e cantina (graffati): Fg. 25, Part. 1746 e 1748, sub. 2, cat. A/2 , cl. 2 , 4,5 vani, rendita € 511,29 Posto auto: Fg. 25, Part. 1746, sub. 14 cat. C/6 , cl. 5, rendita € 43,90	Superficie conv.	90,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione		
Descrizione:	<p>Appartamento sito al piano terra, distinto con l'interno 2, con giardino esclusivo, cantina e posto auto pertinenziale al piano seminterrato; ubicato a Pomezia (RM) in Località Tovajanica, via Pola 197, angolo Via Caracas. Distinto in Catasto Fabbricati(*) al Foglio 25, part. 1746 e 1748 graffate, sub. 2, l'appartamento e la cantina; ed al Foglio 25, part. 1746, sub. 14 il posto auto.</p> <p>L'appartamento è composto attualmente da: ingresso, soggiorno con angolo cottura da cui si accede al giardino esclusivo; disimpegno, due camere e un bagno.</p> <p>Al fabbricato condominiale (e quindi all'appartamento oggetto di pignoramento) si accede con un ingresso pedonale dalla strada principale, Via Pola; alle pertinenze esterne all'appartamento, situate al piano seminterrato del fabbricato, si accede mediante rampa carrabile su Via Pola.</p> <p>La superficie utile attuale dell'appartamento è circa 63 mq, mentre la superficie complessiva del giardino è di circa 98 mq, oltre al posto auto al piano seminterrato di circa 11 mq ed il locale cantina al piano seminterrato di circa 5,80 mq.</p> <p>I beni distano circa 2,50 km (in linea d'aria) dal centro di Torvajanica e dalla stazione degli autobus, a 100 m dalla strada litoranea e dalla spiaggia. Rispetto al centro del Comune di Pomezia si trovano a circa 6,00 km (in linea d'aria), e sono ubicati in una zona a vocazione prevalentemente turistica e residenziale.</p> <p>I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.</p> <p><i>(*) Dall'estratto di mappa catastale il fabbricato (e l'unità immobiliare oggetto di pignoramento) risultano individuate al Foglio 25, particella 1695.</i></p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati		

