
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Centorrino Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 219/2015 del R.G.E.

promossa da

UniCredit S.p.A.

Partita IVA: 00348170101

Via Alessandro Specchi, 16

00186 - Roma

contro



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 13/10/2015, il sottoscritto Geom. Centorrino Roberto, con studio in Vicolo Bellonzi, 2 - 00049 - Velletri (RM), email robertocentorrino@gmail.com, PEC robertocentorrino@pec.it, Tel. 06 9641851 - 06 97609323, Fax 06 83653155, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/03/2016 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) - Viale delle Arti, 22, scala unica, interno 14, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto Auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 22, piano S2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, SCALA UNICA, INTERNO 14, PIANO 2

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo di proprietà della contraddistinto con l'interno n. 14 facente parte di un fabbricato a maggior consistenza e da un posto auto scoperto ad uso esclusivo al piano S2.

L'edificio è composto da due livelli interrati adibiti a posto auto, da un piano terra adibito a piloti, sei piani più piano attico adibiti ad abitazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, PIANO S2

Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano 2° seminterrato identificato con il n. 18, ad uso esclusivo di un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo di proprietà della contraddistinto con l'interno n. 14.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 22, scala unica, interno 14, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto Auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 22, piano S2



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, SCALA UNICA, INTERNO 14, PIANO 2

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, PIANO S2

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) - VIALE DELLE ARTI, 22, SCALA UNICA, INTERNO 14, PIANO 2

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, PIANO S2

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, SCALA UNICA, INTERNO 14, PIANO 2

L'appartamento confina con il ballatoio condominiale e appartamento int. 13 per due lati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, PIANO S2

Il posto auto confina con spazio di manovra e posti auto scoperti identificati con i nn. 19 e 28.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, SCALA UNICA, INTERNO 14, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,30 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	3,00 m	Secondo
Balcone coperto	12,00 mq	12,00 mq	0,45	5,40 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				53,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	0,00 m	Secondo interrato
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, SCALA UNICA, INTERNO 14, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2004 al 25/11/2004		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 436, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 340,86 Piano 2
Dal 25/11/2004 al 01/03/2005		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 436, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 340,86
Dal 01/03/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 436, Sub. 14 Categoria A2



		CL.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 52 mq. Rendita € 340,86 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 09/03/2016		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 436, Sub. 14 Categoria A2, Cons. 3 vani Superficie catastale 52 mq. Rendita € 340,86 Piano 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2004 al 25/11/2004		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 436, Sub. 14 Categoria A2 CL.2, Cons. 3 vani Rendita € 340,86 Piano 2
Dal 25/11/2004 al 01/03/2005		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 436, Sub. 14 Categoria A2 CL.2, Cons. 3 vani Rendita € 340,86
Dal 01/03/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 436, Sub. 14 Categoria A2 CL.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 52 mq. Rendita € 340,86 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 09/03/2016		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 436, Sub. 14 Categoria A2, Cons. 3 vani Superficie catastale 52 mq. Rendita € 340,86 Piano 2

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, SCALA UNICA, INTERNO 14, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	436	14		A2	2	3		340,86			



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	436	521		PA	6	12,00	12,00	61,36	S2	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, SCALA UNICA, INTERNO 14, PIANO 2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Trattasi di un appartamento facente parte integrante di palazzina a maggior consistenza, situato al Piano Secondo.

Dopo vari tentativi per rintracciare il proprietario dell'appartamento non riusciti; in quanto sul citofono risultava essere scritta Società (società occupante dell'immobile pignorato); ho richiesto al Giudice Dottor Riccardo Audino l'autorizzazione di poter accedere all'interno dell'immobile con accesso forzoso con la Forza Pubblica e il fabbro. Dopo aver ottenuto l'autorizzazione dal G.E. Dottor R. Audino, procedevo a contattare l'amministratore del Condominio, il quale mi forniva il numero telefonico dell'amministratore della soc. Presi i contatti con L'amministratore della Società occupante l'appartamento, ci accordavamo per effettuare il sopralluogo fissando la data per il giorno 12/09/2016 per effettuare la relazione peritale.

Inoltre il sottoscritto ha proceduto alla redazione della procedura DOCFA per allineare la situazione toponomastica a quella attuale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, PIANO S2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Trattasi di un posto macchina scoperto, situato al piano secondo interrato individuato con il n. 18.

Dopo vari tentativi per rintracciare il proprietario dell'appartamento non riusciti; in quanto sul citofono risultava essere scritta Società (società occupante dell'immobile pignorato); ho richiesto al Giudice Dottor Riccardo Audino l'autorizzazione di poter accedere all'interno dell'immobile con accesso forzoso con la Forza Pubblica e il fabbro. Dopo aver ottenuto l'autorizzazione dal G.E. Dottor R. Audino, procedevo a contattare l'amministratore del Condominio, il quale mi forniva il numero telefonico dell'amministratore della soc. Presi i contatti con L'amministratore della Società occupante l'appartamento, ci accordavamo per effettuare il sopralluogo fissando la data per il giorno 12/09/2016 per effettuare la relazione peritale.

Inoltre il sottoscritto ha proceduto alla redazione della procedura DOCFA per allineare la situazione toponomastica a quella attuale.



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, SCALA UNICA, INTERNO 14, PIANO 2

Disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta occupato dalla Società nella persona del suo amministratore Sig. il quale mi dichiara di essere in affitto dalla Il sig. al momento non ricordava dove stesse il contratto di affitto e comunque me lo avrebbe fatto pervenire a breve tempo. Al momento del sopralluogo si è riscontrato che La società , usa l'appartamento come ufficio. (vedi relazione fotografica).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, PIANO S2

Disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta occupato dalla Società nella persona del suo amministratore Sig. il quale mi dichiara di essere in affitto dalla Il sig. al momento non ricordava dove stesse il contratto di affitto e comunque me lo avrebbe fatto pervenire a breve tempo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, SCALA UNICA, INTERNO 14, PIANO 2

L'immobile nel suo insieme, presenta un ottimo stato conservativo sia delle finiture interne che di quelle esterne.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, PIANO S2

Il posto auto scoperto nel suo insieme, presenta un buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, SCALA UNICA, INTERNO 14, PIANO 2

Le parti comuni sono regolate dal regolamento condominiale che si allega alla presente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, PIANO S2

Le parti comuni sono regolate dal regolamento condominiale che si allega alla presente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, SCALA UNICA, INTERNO 14, PIANO 2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, PIANO S2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, SCALA UNICA, INTERNO 14, PIANO 2

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano SECONDO, fa parte di un fabbricato più grande che si eleva per sette piani fuori terra + due interrati. Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante verticale in cemento armato, le tamponature perimetrali sono del tipo a cassa vuota in laterizi; i solai, sono del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi; la copertura è a tetto.

Pareti esterne

Le facciate sono state completamente realizzate con intonaco civile pittutato;

Pavimenti interni

In piastrelle di ceramica di cm. 33x33 di colore tabacco nell'angolo cottura, nel vano soggiorno pranzo, e nella camera da letto, il bagno è stato mattonato con ceramica 20 x20 di colore celeste.

Pareti interne:

Intonaci civili tinteggiati nell'angolo cottura, nel soggiorno pranzo, maiolicati nei vano bagno fino all'altezza di ml. 1,80.

Portoncino d'ingresso in legno blindato; porte interne del tipo in legno tamburato scuro noce esotica; finestre e porte finestre con infissi in legno e avvolgibili in plastica per la chiusura esterna.

Impianto elettrico

Del tipo sfilabile regolarmente funzionante;

Impianto Idrico.

Completo nei vani bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale.

Apparecchi igienico-sanitari

In vetro-china bianchi del tipo medio con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante.

Riscaldamento

Con piastre radianti in alluminio alimentate da caldaia a gas metano con tubazioni in rame;

Dotazioni ed Oneri Condominiali.

La palazzina condominiale è dotata di ascensore ed impianto citofonico.

Condizioni generali dell'unità immobiliare

L'appartamento presenta un ottimo stato di conservazione delle rifiniture interne; anche le scale di accesso all'immobile sono in buone condizioni.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, PIANO S2

Il posto macchina scoperto si trova al piano secondo interrato, individuato con il n. 18, lo stesso è delimitato da strisce bianche, con griglie per far defluire la pioggia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, SCALA UNICA, INTERNO 14, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta occupato dalla nella persona del suo amministratore Sig. , il quale mi dichiara di essere in affitto dalla . Il sig. al momento non ricordava dove stesse il contratto di affitto e comunque me lo avrebbe fatto pervenire a breve tempo. Al momento del sopralluogo si è riscontrato che La società , usa l'appartamento come ufficio. (vedi relazione fotografica).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, PIANO S2

L'immobile risulta libero

Disponibilità del posto auto scoperto:

L'immobile risulta libero di proprietà della al momento non si riscontra che lo stesso fosse utilizzato da alcuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, SCALA UNICA, INTERNO 14, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1991 al 20/02/2001	proprietà 1/1	Atto costitutivo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Togna Claudio	16/12/1991	927	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI ROMA 2	09/02/1992	1302	1527
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/02/2001 al 19/07/2002	proprietà 7/10.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tullio Cimmino	20/02/2001	40292	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI ROMA 2	28/02/2001	7154	4787
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2002 al 25/11/2004	Proprietà 3/10	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Armati	04/04/2002	6759	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI ROMA 2	08/04/2002	13950	9801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2002 al 25/11/2004	Proprietà 7/10	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Silvestroni Vincenzo	19/07/2002	234584	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI ROMA 2	26/07/2002	33093	23294
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2004		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Manzi	25/11/2004	73390	28705
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI ROMA 2	20/12/2004	76148	47363
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate Roma 2	17/12/2004	26853	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1991 al 20/02/2001	proprietà 1/1	Atto costitutivo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Togna Claudio	16/12/1991	927	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI ROMA 2	09/02/1992	1302	1527
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2001 al 19/07/2002	proprietà 7/10.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tullio Cimmino	20/02/2001	40292	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI ROMA 2	28/02/2001	7154	4787
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2002 al		Compravendita			



25/11/2004		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Armati	04/04/2002	6759	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI ROMA 2	08/04/2002	13950	9801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2002 al 25/11/2004	Proprietà 7/10	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Silvestroni Vincenzo	19/07/2002	234584	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI ROMA 2	26/07/2002	33093	23294
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 25/11/2004	1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Manzi	25/11/2004	73390	28705
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI ROMA 2	20/12/2004	76148	47363
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio delle Entrate Roma 2	17/12/2004	26853			

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 variata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, SCALA UNICA, INTERNO 14, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipotega giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 09/07/2013
Reg. gen. 28649 - Reg. part. 4091
Importo: € 315.000,00
A favore di UniCredit S.p.A.
Contro

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 2 il 04/09/2004
Reg. gen. 50056 - Reg. part. 30951
A favore di
Contro
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 29/04/2015
Reg. gen. 15994 - Reg. part. 11503

A favore di UniCredit

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, PIANO S2

Iscrizioni

- **Ipotega giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 09/07/2013
Reg. gen. 28649 - Reg. part. 4091
Importo: € 315.000,00
A favore di UniCredit S.p.A.
Contro

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 2 il 04/09/2004
Reg. gen. 50056 - Reg. part. 30951
A favore di
Contro
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 29/04/2015
Reg. gen. 15994 - Reg. part. 11503



A favore di UniCredit S.p.A.
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, SCALA UNICA, INTERNO 14, PIANO 2

Il lotto sul quale è stato edificato l'edificio è ubicato nel P.di L.(piano di lottizzazione) S. Palomba, convenzione stipulata in data 23/12/1989 tra i proprietari lottizzatori ed il Comune di Pomezia, nei rogiti del Notaio Cesare Marini di Roma rep. 81923 rac. 35005 registrato a Roma il 23/12/1989 al n. 63559 e trascritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 2° in data 21/12/1989 al n. 32993 di formalità. Il lotto è individuato come "S4".

Il piano di lottizzazione prevede un edificio a torre con piano piloti e 6 piani tipo più attico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, PIANO S2

Il lotto sul quale è stato edificato l'edificio è ubicato nel P.di L.(piano di lottizzazione) S. Palomba, convenzione stipulata in data 23/12/1989 tra i proprietari lottizzatori ed il Comune di Pomezia, nei rogiti del Notaio Cesare Marini di Roma rep. 81923 rac. 35005 registrato a Roma il 23/12/1989 al n. 63559 e trascritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 2° in data 21/12/1989 al n. 32993 di formalità. Il lotto è individuato come "S4".

Il piano di lottizzazione prevede un edificio a torre con piano piloti e 6 piani tipo più attico e successivamente sono stati inseriti 2 piani interrati adibiti a posto macchina.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, SCALA UNICA, INTERNO 14, PIANO 2

Il progetto per la costruzione è stato autorizzato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pomezia con numero 158/2000; successivo permesso di costruire n. 123/2003 per l'ultimazione dei lavori concessionati con C.E. n. 158/2000 e alcune modifiche. DIA (Denuncia di Inizio Attività art. 22-23 del DPR 380/01 per lavori di adeguamento alla normativa antincendio all'Autorimessa al piano secondo interrato. Esiste il certificato di agibilità del fabbricato rilasciata il 01707/2004 AL N. 89.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, PIANO S2

Il progetto per la costruzione è stato autorizzato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pomezia con numero 158/2000; successivo permesso di costruire n. 123/2003 per l'ultimazione dei lavori concessionati con C.E. n. 158/2000 e alcune modifiche. DIA (Denuncia di Inizio Attività art. 22-23 del DPR 380/01 per lavori di adeguamento alla normativa antincendio all'Autorimessa al piano secondo interrato. Esiste il certificato di agibilità del fabbricato rilasciata il 01/07/2004 AL N. 89.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, SCALA UNICA, INTERNO 14, PIANO 2

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.828,03

Le parti comuni sono regolate dal regolamento condominiale che si allega alla presente.

Non sono presenti vincoli artistici O storici. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 22, PIANO S2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le parti comuni sono regolate dal regolamento condominiale che si allega alla presente.

Non sono presenti vincoli artistici O storici. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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) - Viale delle Arti, 22, scala unica, interno 14, piano 2
Trattasi di un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo di proprietà della . contraddistinto con l'interno n. 14 facente parte di un fabbricato a maggior consistenza e



da un posto auto scoperto ad uso esclusivo al piano S2. L'edificio è composto da due livelli interrati adibiti a posto auto, da un piano terra adibito a piloti, sei piani più piano attico adibiti ad abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 436, Sub. 14, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 96.120,00

Trattasi di un unico lotto sito in Pomezia località Santa Palomba via Della Arti n. 22, formato da un appartamento posto al Piano Secondo da un posto macchina scoperto sito al piano 2° interrato sottostante al fabbricato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: •Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia località Santa Palomba(RM) - Via Delle Arti n. 22, interno 14, piano 2°. Trattasi di un appartamento ad uso residenziale di proprietà della facente parte integrante di una palazzina a maggior consistenza; L'edificio è composto da due livelli interrati adibiti a posto macchina, da un piano terra adibito a piloti, sei piani più piano attico adibiti ad abitazione. L'appartamento è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 436, Sub. 14, Categoria A2, Classe 2, Consistenza vani 3. Valore di stima del bene: € 96.120,00 Stima del bene pignorato. DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO In base alle predette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati, pertanto si valuta come segue: - appartamento posto al piano 2°, distinto al N.C.E.U. al foglio 1 particella 436, sub 14, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita €. 340,86; Superf. Convenz. Commer. mq. 53,40 x €. 1800,00 = €. 96.120,00 DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si avrà una rendita lorda annua pari a: €. 400,00 (canone mensile) x 12 (mesilità) = €. 4.800,00 (reddito annuo).

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguente detrazioni percentuali per: a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2% b) sfitto ed insolubilità: media annua 5% c) quota ammortamento: media annua 3% d) imposizioni fiscali: 20% Sommano percentuali di detrazione: 30% Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda: - rendita netta annua: €. 3.360,00 Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per bene simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di €. 160.000,00 Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà si avrà: (€. 96.120,00 + €. 112.000,00) : 2 = €. 104.060,00 arrotondato a €. 104.000,00 che rappresenta il valore dell'unità immobiliare.

- **Bene N° 2** - Posto Auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 22, piano S2
Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano 2° seminterrato identificato con il n. 18, ad uso esclusivo di un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo di proprietà della contraddistinto con l'interno n. 14.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 436, Sub. 521, Categoria PA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.000,00
Trattasi di un unico lotto sito in Pomezia località Santa Palomba via Della Arti n. 22, formato da



un appartamento posto al Piano Secondo da un posto macchina scoperto sito al piano 2° interrato sottostante al fabbricato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: •Bene N° 2 - Posto macchina scoperto, individuato con il numero 18, è sito in Pomezia località Santa Palomba via Della Arti n. 22, piano S2 interrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 436, Sub. 521, Categoria C6, classe 6, consistenza 12,00 mq. Valore di stima del bene: € 12.800,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO In base alle predette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati, pertanto si valuta come segue: - locale garage posto al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. al foglio 1 particella 436, sub 521, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq., rendita €. 61,36; Superf. Convenz. Commer. mq. 6,00 x €. 1800,00 = €. 10.800,00 CAP.

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, considerato un affitto medio di €. 70,00 mensili si avrà una rendita lorda annua pari a: €. 70,00 (canone mensile) x 12 (mesilità) = €. 840,00 (reddito annuo) Predette rendite lorde, vanno apportate le seguente detrazioni percentuali per: a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 1% b) sfitto ed insolvibilità: media annua 4% c) quota ammortamento: media annua 6% d) imposizioni fiscali: 35% Sommano percentuali di detrazione: 46% Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda: - rendita netta annua: €. 453,60 Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per bene simili del 5,00% si hanno i seguenti valori capitali: di €.9.936,00 Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà si avrà: (€. 10.800,00 + €. 9.936,00) : 2 = €. 10.368,00 che arrotondato sarà di €. 10.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 22, scala unica, interno 14, piano 2	53,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 96.120,00	100,00	€ 96.120,00
Bene N° 2 - Posto Auto Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 22, piano S2	6,00 mq	0,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00	€ 10.000,00
Valore di stima:					€ 106.120,00



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 29/09/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Centorrino Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di giuramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione preliminare
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure storiche vecchie e aggiornate
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie immobili
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCFA
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione edilizia e permesso di costruire
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documenti urbanistici
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - Attestazione agibilità
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atti di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto conto condominiale
- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 22, scala unica, interno 14, piano 2
Trattasi di un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo di proprietà della contraddistinto con l'interno n. 14 facente parte di un fabbricato a maggior consistenza e da un posto auto scoperto ad uso esclusivo al piano S2. L'edificio è composto da due livelli interrati adibiti a posto auto, da un piano terra adibito a piloti, sei piani più piano attico adibiti ad abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 436, Sub. 14, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale è stato edificato l'edificio è ubicato nel P.di L.(piano di lottizzazione) S. Palomba, convenzione stipulata in data 23/12/1989 tra i proprietari lottizzatori ed il Comune di Pomezia, nei rogiti del Notaio Cesare Marini di Roma rep. 81923 rac. 35005 registrato a Roma il 23/12/1989 al n. 63559 e trascritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 2° in data 21/12/1989 al n. 32993 di formalità. Il lotto è individuato come "S4". Il piano di lottizzazione prevede un edificio a torre con piano piloti e 6 piani tipo più attico.
- **Bene N° 2** - Posto Auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 22, piano S2
Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano 2° seminterrato identificato con il n. 18, ad uso esclusivo di un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo di proprietà della contraddistinto con l'interno n. 14.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 436, Sub. 521, Categoria PA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale è stato edificato l'edificio è ubicato nel P.di L.(piano di lottizzazione) S. Palomba, convenzione stipulata in data 23/12/1989 tra i proprietari lottizzatori ed il Comune di Pomezia, nei rogiti del Notaio Cesare Marini di Roma rep. 81923 rac. 35005 registrato a Roma il 23/12/1989 al n. 63559 e trascritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 2° in data 21/12/1989 al n. 32993 di formalità. Il lotto è individuato come "S4". Il piano di lottizzazione prevede un edificio a torre con piano piloti e 6 piani tipo più attico e successivamente sono stati inseriti 2 piani interrati adibiti a posto macchina.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 219/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 22, scala unica, interno 14, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 436, Sub. 14, Categoria A2	Superficie	53,40 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile nel suo insieme, presenta un ottimo stato conservativo sia delle finiture interne che di quelle esterne.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo di proprietà della contraddistinto con l'interno n. 14 facente parte di un fabbricato a maggior consistenza e da un posto auto scoperto ad uso esclusivo al piano S2. L'edificio è composto da due livelli interrati adibiti a posto auto, da un piano terra adibito a piloti, sei piani più piano attico adibiti ad abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Bene N° 2 - Posto Auto			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 22, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto Auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 436, Sub. 521, Categoria PA	Superficie	6,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Il posto auto scoperto nel suo insieme, presenta un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano 2° seminterrato identificato con il n. 18, ad uso esclusivo di un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo di proprietà della contraddistinto con l'interno n. 14.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

