TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

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

SOMMARIO	
Incarico	7
Premessa	7
Lotto 1	8
Descrizione	9
Bene Nº 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene № 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	10
Titolarità	10
Bene Nº 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	10
Confini	10
Bene Nº 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	10
Consistenza	10
Bene Nº 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	10
Bene Nº 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene Nº 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	11
Bene Nº 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	12
Dati Catastali	12
Bene Nº 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	12
Bene Nº 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	13
Precisazioni	13
Bene Nº 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	13

Stato conservativo ...

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S113	
Bene Nº 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S114	
Parti Comuni	
Bene Nº 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S114	
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S114	
Servitù, censo, livello, usi civici14	
Bene Nº 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S114	
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S114	
Caratteristiche costruttive prevalenti14	
Bene Nº 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S114	
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S115	
Stato di occupazione15	
Bene Nº 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S115	
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S115	
Provenienze Ventennali	
Bene Nº 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S116	
Bene Nº 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S116	
Formalità pregiudizievoli	
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S116	
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S116	
Normativa urbanistica16	
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S116	
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S116	
Regolarità edilizia16	
Bene Nº 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S117	
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S117	
Vincoli od oneri condominiali	
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S117	
Bene Nº 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S117	
otto 219	
Descrizione20	
Completezza documentazione ex art. 567	
mi. 1 1/3	

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

Vincoli od oneri condominiali.....

Descrizione _____

Lotto 4

.30

Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità	
Confini	
Consistenza	
Cronistoria Dati Catastali	
Dati Catastali	
Precisazioni	
Patti	
Stato conservativo	34
Parti Comuni	
Servitù, censo, livello, usi civici	
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Stato di occupazione	
Provenienze Ventennali	
Formalità pregiudizievoli	
Normativa urbanistica	
Regolarità edilizia	
Vincoli od oneri condominiali.	
otto 5	
Descrizione	
Completezza documentazione ex art. 567	
Titolarità	
Confini	
Consistenza	
Cronistoria Dati Catastali	
Dati Catastali	
Precisazioni	
Patti	
Stato conservativo	
Don't Comment	

Vincoli od oneri condominiali.

Regolarità edilizia

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

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 Appartamento ubicato a Pomezia (RM) via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1
- Bene Nº 2 Posto auto ubicato a Pomezia (RM) via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1
- Bene Nº 3 Appartamento ubicato a Pomezia (RM) via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1
- Bene Nº 4 Appartamento ubicato a Pomezia (RM) via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1
 - Bene Nº 5 Appartamento ubicato a Pomezia (RM) via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1
 - Bene Nº 6 Appartamento ubicato a Pomezia (RM) via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene Nº 1 Appartamento ubicato a Pomezia (RM) via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1
- Bene N° 2 Posto auto ubicato a Pomezia (RM) via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1

DESCRIZIONE

bene n° 1 - appartamento ubicato a pomezia (rm) - via rumenia s.n.c., interno 8, piano $\tau\text{-}\mathrm{S1}$

L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicono al mare, distante circa 150 mt.
Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 31 disposto su due livelli, piano terra e piano

seminterrato, con annessa corte esclusiva. L'ingresso avviene dalla via Rumenia attraverso un cancello condominiale che immette in un cortile comune a più appartamenti dove sono anche i posti auto. Qui un cancello pedonale immette nella corte esclusiva (sub 13 doves i truva l'ingresso all'appartamento, la corte è parzialmente pavimenta assono nel percorso che conduce al portone di ingresso che si trova sotto una area coperta da balcone del piano primo.

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

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

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

Custode delle chiavi: avv. Emanuela Santilli

BENE Nº 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

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

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

Custode delle chiavi: avv. Emanuela Santilli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO

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

BENE Nº 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

si yeda la Relazione Preliminare redatta dall'avy. Emanuela Santilli

TITOLARITÀ

BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO

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

(Proprietà 1/1)

BENE Nº 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

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

• (Proprietà 1/1)

CONFINI

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

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

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

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

CONSISTENZA

BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	44,40 mg	50.00 ma	1	50.00 mg	2.70 m	T

	Superfici	e convenzionale co	mplessiva:	100,33 mq		
		Incidenza condominiale:			%	
	To	superficie convenzionale: 100,33 m				
intercapedine	7,00 mq	10,20 mq	0,20	2,04 mq	2,68 m	S1
Cantina	44,00 mq	52,00 mq	0,50	26,00 mq	2,68 m	S1
Cortile	66,00 mq	70,00 mq	0,18	12,60 mq	0,00 m	T
Veranda	10,00 mq	10,20 mq	0,95	9,69 mq	3,00 m	T

BENE Nº 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2010 al 09/11/2015	(RM)	Catasto Fabbricati Fg. 2S, Part. 2650, Sub. 3. Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Resdia C 6337,12 Plano T-S1 Grafato 13
Dal 09/11/2015 al 27/09/2016	(RM)	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 2650, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Resultin 6:537,12 Puno T-S1 Grafato 13
Dal 27/09/2016 al 18/05/2023	(RM)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Gens. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 537,12 Plun TSI

Graffato 13	

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE Nº 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2010 al 25/12/2010	(RM)	Catasto Fabbricati Fg, 25, Part. 2650, Sub. 53 Categoria C6 C1A, Cons. 12 Rendita 6-45,24 Plano T
Dal 25/12/2010 al 09/11/2015	(RM)	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 2650, Sub. 53 Categoria C6 C14, Cons. 12 Rendita 6.45,24 Pisno T
Dal 27/09/2016 al 18/05/2023	(RM)	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 2650, Sub. 53 Categoria C6 CL4, Cons. 12 Superfice catastale 13 mq Readita € 45,24 Pisno T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

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

	Dati di classamento						Dati identificativi				
ino Gr	Piano	Rendita	Superfic ie catastal e	Consiste nza	Classe	Categori	Zona Cens.	Sub.	Part.	Foglio	Sezione
-S1	T-S1	537,12 €	75 mq	4	3	A2		3	2650	25	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi

					Catasto fabl	bricati (CF)				
	Dati iden	tificativi				Dat	i di classam	ento			
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste	Superfic ie catastal e	Rendita	Plano	Graffato
	25	2650	53		C6	4	12	13 mq	45,24 €	Т	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi

PRECISAZIONI

BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

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

BENE Nº 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

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

PATTI

BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO

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

BENE Nº 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S.

Il bene al momento del sopralluogo risultava occupato da motoveicoli

STATO CONSERVATIVO

BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

BENE Nº 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

l'area del posto auto è in buone condizioni

PARTI COMUNI

BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO

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

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

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

nulla

BENE Nº 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

Fondazioni

Esposizione: sud-est

Altezza interna utile Str. verticali: c a

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

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: tinteggiate Pavimentazione interna: gres ceramicato

Infissi esterni ed interni: legno

Scale: interne, in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico: si Terreno esclusivo: giardino

Posto auto: posto auto all'interno della corte esclusiva

cantina posta al piano interrato

BENE Nº 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

nulla

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile risulta libero

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

BENE Nº 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

L'immobile risulta libero

al momento del sopralluogo il posto auto era occupato da veicoli

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

BENE Nº 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

Oneri di cancellazione

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

BENE Nº 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA HRBANISTICA

BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO

nulla

BENE Nº 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-SI

nulla

REGOLARITÀ EDILIZIA

SIMONA ZANI Emano Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Sarialle

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

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

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

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

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

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

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

L'immobile è conforme ai grafici assentiti

VINCOLL OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

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

BENE Nº 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA S.N.C., INTERNO 8, PIANO T-S1

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene Nº 3 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1

DESCRIZIONE

L'edifici di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vivono ail mare, distante dra 150 m. Il l'immobile si trova mil l'immobile si trova di l'immobile si l'im

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

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

Custode delle chiavi: avv. Emanuela Santilli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

(Proprietà 1/1)

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

	Netta	Lorda		6		
Abitazione	44,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,70 m	т
Cortile	9,62 mq	10,00 mq	0,95	9,50 mq	3,00 m	т
Giardino	66,00 mq	73,00 mq	0,18	13,14 mq	0,00 m	т
Cantina	44,00 mq	53,00 mq	0,50	26,50 mq	2,68 m	S1
intercapedine	7,00 mq	10,20 mq	0,20	2,04 mq	0,00 m	S1
	To	stale superficie con	venzionale:	102,18 mq		
		Incidenza con	dominiale:	0,00	%	
	Superfic	ie convenzionale co	mplessiva:	102,18 mg		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dail 03/05/2010 ail 09/11/2015	(RM)	Cataxto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cens. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 537,12 Pinto T-51 Grafato 16
Dai 09/11/2015 ai 27/09/2016	(RM)	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 2650, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Gens. 4 Superfide catastale 75 mq Rendita 6:537,12 Finon T-S1 Grafato 16
Dal 27/09/2016 al 18/05/2023	(RM)	Catasto Fabbricati Fig 25, Part. 2650, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cens. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 537.12 Plano T-S1 Grafato 16

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATICATASTALI

					Catasto fabl	bricati (CF)				
	Dati iden	tificativi				Dat	i di classam	ento			
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic	Rendita	Piano	Graffate

ato Da; SIMONA ZANI Emento Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serialir; 1

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

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi

PRECISAZIONI

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

PATTI

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

nulla

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Fondazioni Esposizione: sud-est Altezza interna utile

Str. verticali: c.a.

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

Pareti esterne ed interne: tinteggiate

Pavimentazione interna: gres ceramicato

Infissi esterni ed interni: legno Scale: interne, in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico: si Terreno esclusivo: giardino

Posto auto: posto auto all'interno della corte esclusiva

cantina posta al piano interrato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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

PROVENIENZE VENTENNALI

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

nulla

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Bene Nº 4 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1

DESCRIZIONE

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

Victorio anima (usanda de visa sani raudo). Inigeresso avvisen da una strada posta sul retro dell'edificio in fondo alla via sani Paulo, attraverso un doppio cancello carrabile e pedonale che immette nella corte esclusiva (sub 18) dove in fondo si giunge all'ingresso all'appartamento. La corte è par arialmente pavimentata.

Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 8) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva (sub 18)
L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un

bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero. Al momento del sopralluogo si è rilevato l'utilizzo residenziale del piano seminterrato in quento risuta essere arrodato con letri dei armadi:

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

Custode delle chiavi: avv. Emanuela Santilli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

si yeda la Relazione Preliminare redatta dall'avy. Emanuela Santilli

TITOLARITÀ

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

(Proprietà 1/1)

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
ul 03/05/2010 ul 09/11/2015	(RM)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 8 Categoria A2 CL3, Cons. 4 Superfice catastale 92 mq Rendita 6:537,12 Funo T-51 Grafato 18
oal 09/11/2015 al 27/09/2016	(RM)	Gatasto Fabbricati Fig. 25, Part. 2650, Sub. 8 Gatespris A2 CL3, Cons. 4 Superfice catastale 92 mg Rendita 6:537,12 Pano T-51 Grafato 18
od 27/09/2016 al 18/05/2023	(RM)	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 2650, Sub. B Categoria 22 CL3, Cons. 4 Superficie catastale 92 mq Resentin 4 5.873.12 Plano T-S1 Graffato 18

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

	Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori	Classe	Consiste	Superfic le catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	25	2650	8		A2	3	4	92 mq	537,12 €	T-S1	18

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi

PRECISAZIONI

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

PATTI

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

nulla

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Fondazioni

Esposizione: sud-est Altezza interna utile

Str. verticali: c.a.

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

Pareti esterne ed interne: tinteggiate

Pavimentazione interna: gres ceramicato Infissi esterni ed interni: legno

Scale: interne, in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico: si Terreno esclusivo: giardino

Posto auto: posto auto all'interno della corte esclusiva

cantina posta al piano interrato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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

Dal confronto con i residenti confinati è emerso che gli ocupanti lo hanno lasciato da tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

FORMALITÀ PRECIIDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

nulla

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Bene Nº 5 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1

DESCRIZIONE

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

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

Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 9) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva (sub 19)
L'appartamento è composto: al plano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un

bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di spombero. Al momento del sopralluogo si è rilevato l'utilizzo residenziale del piano seminterrato in quento risuta essere arrodato non letti el armadi:

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

Custode delle chiavi: avv. Emanuela Santilli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

(Proprietà 1/1)

CONFINI

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	44,40 mq	51,60 mq	1	51,60 mq	2,70 m	Т
Veranda	9,62 mq	10,00 mq	0,95	9,50 mq	3,00 m	Т
Cortile	57,20 mq	60,00 mq	0,18	10,90 mq	0,00 m	т
Cantina	44,00 mq	51,60 mq	0,50	25,90 mq	2,68 m	S1
intercapedine	7,00 mq	10,20 mq	0,20	2,04 mq	0,00 m	S1
	- 1	l'otale superficie	convenzionale:	99,74 mq		
		Incidenza	condominiale:	0,00	%	
	Superf	icie convenziona	le complessiva:	99,74 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2010 al 09/11/2015	(RM)	Catasto Fubbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Coss. 4 Rendita € 537,12 Parno T-\$1 Grafato 19
Dal 09/11/2015 al 27/09/2016	(RM)	Gatasto Fabbricati Fig. 25, Part. 2650, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superfilic catastale 75 mq Resultin 6:537,12 Pinno T-S1 Graffato 19
Dal 27/09/2016 al 18/05/2023	(RM)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 9 Categoria A2 Cl. 3, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Resedita 6, S37, 12 Funo T-S1 Grafato 19

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	25	2650	9		A2	3	4	75 mq	537,12 €	T-S1	19

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi

PRECISAZIONI

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

PATTI

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

nulla

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Fondazioni

Esposizione: sud-est Altezza interna utile

Str. verticali: c.a.

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

Manto di copertura: tegole Pareti esterne ed interne: tinteggiate

Pareti esterne ed interne: tinteggiate Pavimentazione interna: gres ceramicato Infissi esterni ed interni: legno

Scale: interne, in muratura Impianto elettrico, idrico, termico: si

Terreno esclusivo: giardino Posto auto: posto auto all'interno della corte esclusiva

cantina posta al piano interrato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

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

PROVENIENZE VENTENNALI

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

nulla

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

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Bene Nº 6 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1

DESCRIZIONE

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

Il bem di cui trattasi è conposto da un apparaimento (sub 11) disposto su due livelli, piano terra e piano esseminterrato, on anessa corte escuisiva. L'ingresso avvine dalla via Rumeina attravento un cancello condominiale che immette in un cortile comune a più apparaimenti dove sono anche i posti auto, Qui un incancello pedonale immette nella corte esclusiva (sub 12) divose i travora l'ingresso all'apparatmento, la corte è caparzialmente pavimentata sono nel percorso che conduce al portone di lingresso che si trova sotto una area coperta da balcone del piano primo.

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

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

Custode delle chiavi: avv. Emanuela Santilli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

si yeda la Relazione Preliminare redatta dall'ayy. Emanuela Santilli

TITOLARITÀ

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

(Proprietà 1/1)

CONFINI

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	т
Veranda	13,60 mq	14,00 mq	0,95	13,30 mq	3,00 m	Т
Cortile	114,00 mq	120,00 mq	0,18	21,60 mq	0,00 m	Т
Cantina	44,00 mq	53,00 mq	0,50	26,50 mq	2,68 m	S1
intercapedine	10,20 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	0,00 m	S1
	1	Totale superficie	convenzionale:	117,20 mq		
		Incidenza	condominiale:	0,00	%	
	Superf	icie convenziona	le complessiva:	117,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2010 al 09/11/2015	(RM)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendria C537,12 Plano T-31 Grafato 21
Dal 09/11/2015 al 27/09/2016	(RM)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 11 Categoria A2 CL3, Gens. 4 Superficie catastale 77 mq Resulta 6: S37,12 Plun T-S1 Graffato 21
Dal 27/09/2016 al 18/05/2023	(RM)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 11 Categoria A2 C13, Cons. 4 Superficie catastale 77 mq Resulta 6: 537,12 Plum T-51 Graffato 21

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

	Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Feglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori	Classe	Consiste	Superfic le catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	25	2650	11		A2	3	4	77 mq	537,12 €	T-S1	21

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi

PRECISAZIONI

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

PATTI

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla

Fondazioni Esposizione: sud-est

Altezza interna utile

Str. verticali: c.a. Copertura: la copertura dell'edificio di cui è parte il bene è a falde

Manto di copertura: tegole Pareti esterne ed interne: tinteggiate

Pavimentazione interna: gres ceramicato

Infissi esterni ed interni: legno

Scale: interne, in muratura Impianto elettrico, idrico, termico: si

Terreno esclusivo: giardino Posto auto: posto auto all'interno della corte esclusiva

cantina posta al piano interrato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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

PROVENIENZE VENTENNALI

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Si rimanda la custode nominato in quanto non è stato possibile individuare un soggetto che potesse fornire i dati. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Bene Nº 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1
 L'edificio di cui è parte il bene pignorato si troya nel comune di Pomezia, località Torvajanica, Il

L'edifici di cui é part el bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvasinica. Il complesso è victono al mare, distante circa 150 mt. Il bene di cui trattata è composto da un appartamento (sub 3) disposto su due livell, plano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclasiva. L'Ingesso avviene dalla via Rumenia attravenso un cancello condominiale che immette in un cortile comune a più appartamenti dove sono anchel posti auto. Qui un cancello pedonale immette nella corte esclusiva (bu 13) dives et trova l'ingresso all'appartamento, la corte à parzialimente parvimenta sono nel percorso che conduce al portone di Ingresso che si trova sotto una area coperta da biacone del piano prino. L'appartamento à corte nerra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagone du ambiente con destinazione locale di segomberro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 13

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima dal bene: € 165 544 50

Valore di stima del bene: € 165.544,50

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manuterazione, conservazione, finitura e confort, consisteraza, regolarità gometrica della forma sussisteraza di eventuali vinicoli e servità passive a ottuve, saudi dati metrici ed alcone desarrona della consistenza della respecta della stima, hanno concorso a determinara il più probabile valore di compravendita da attributa eggi immobili oggetto della stima. Le indigni di mercato hino evidenziato una forbice di valori che vanno da un minimo di el 2000,007 milio della respecta della resp

Bene № 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1.
 L'edifficio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicono al mare, distante circa 150 mt. Trattasi di posto auto scoperto sito all'interno della corte comune del fabbricato di cui è narte il bene 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 53, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i Valore di stima del bene: € 14.200.00

Valore di stima del bene: €14.200,00 Il valore comerciale 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 ecomertica della forma sussistenza di eventuali (moio) e servità nessive o attive, suoi dati metrici de recomertica della forma sussistenza di eventuali (moio) e servità nessive o attive, suoi dati metrici de propositi della d infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.Le indagini di mercato hanno evidenziato un valore pari ad € 600.00/mg

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	100,33 mq	1.650,00 €/mq	€ 165.544,50	100,00%	€ 165.544,50
Bene Nº 2 - Posto auto Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	28,40 mq	500,00 €/mq	€ 14.200,00	100,00%	€ 14.200,00
				Valore di stima:	€ 179,744.50

LOTTO 2

Bene Nº 3 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8. niano T-S1 L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvajanica, Il complesso è vicono al mare, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incrocio tra la via Rumenia e la via san Paulo. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 6) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva (sub 16). L'ingresso avviene dalla via san

Paulo attraverso un doppio cancello carrabile e pedonale che immette nella corte esclusiva (sub 16) dove in fondo si giunge all'ingresso all'appartamento. La corte è parzialmente pavimentata, L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 16

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 137.943.00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.Le indagini di mercato hnno evidenziato una forbice di valori che vanno da un mininmo di € 1200,00/mq ad un massimo di € 1750.00/mg. Per questo immobile si è tenuto conto del fatto dello stato

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1	102,18 mq	1.350,00 €/mq	€137.943.00	100,00%	€ 137.943,00
				Valore di stima:	€ 137.943.00

LOTTO 3

Bene Nº 4 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1 L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica, Il complesso è vicono al mare, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incrocio tra la via Rumenia e la via san Paulo, l'ingresso avviene da una strada posta sul retro dell'edificio in fondo alla via san Paulo, attraverso un doppio cancello carrabile e pedonale che immette nella corte esclusiva (sub 18) dove in fondo si giunge all'ingresso all'appartamento. La corte è parzialmente pavimentata. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 8) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva (sub 18) L'appartamento è composto; al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno: al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero. Al momento del sopralluogo si è rilevato l'utilizzo residenziale del piano seminterrato in quento risuta essere arredato con letti ed armadi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. B. Categoria A2, Graffato 18 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 202,368,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.Le indagini di mercato hnno evidenziato una forbice di valori che vanno da un mininmo di € 1200.00/mg ad un massimo di € 1750.00/mg. Per questo immobile si è tenuto conto del fatto che risulta essere stato utilizzato, e che necessita di interventi di pulizia/bonifica, il costo per la legittimazione della realizzazione del bagno nel piano seminterrato, ma vista anche la sua vicinanza al mare, e si staggito un valore pari ad € 1550,00/mg

imate Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serialit SEZICATSe43

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

LOTTO 4

• Bene Nº 5 - Appartamento ubicato a Pomezia (RN) - via san Paulo a.n.c, interno 8, piano T-S1. L'edificio di cui è parte il hen pignorato si trova no clomune di Pomezia, località Torvicanica. Il complesso è vicono al marc, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incredo tra la via faumenia e la via san Faulo, l'ingresso avviene da una strada pota rai ultro dell'edificito in fondo alla via san Faulo, della composita della properatione della composita della properatione della composita della properatione della composita di prima e prima della composita di properatione della composita di prima di pri

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

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 159.584.00

Il volore commerciale dei besti pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili, ubicazione dell'immobile, caratterischiche e peculiarità della zona sitre che dalla facilità di raggiungimento, stato di maniterazione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, susistenza di eventuali vinicoli e servità passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza affesame di alcune de discurio di un'incidi el espertira un'attenta e puntuale ricera volta a complessivo, tenendo conto altresi di eventuali adeguamenti e correctori della stima, humo concorso a determinare il più probabile valore di compraventida da attributa egali immobili oggetto della stima, lumo concorso a determinare il più probabile valore di compraventida da attributa egali immobili oggetto della stima. Le indagni di mercato hono evidenziato una forbice di valori che vanno da un minimo di € 1250.00/m, per questo immobile si è retunto conto del fatto che pur risultando escere stato utilizzato, lo stato conservativo il sonoto, il costo per la legitimazione della realizzazione escribe stato utilizzato, lo stato conservativo il sua vicinama ai mare, e si saggioto un valore para de € 600000/mi

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

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

LOTTO 5

Bene Nº 6 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica, Il complesso è vicono al mare, distante circa 150 mt. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 11) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva. L'ingresso avviene dalla via Rumenia attraverso un cancello condominiale che immette in un cortile comune a più appartamenti dove sono anche i posti auto. Qui un cancello pedonale immette nella corte esclusiva (sub 21) dove si trova l'ingresso all'appartamento, la corte è parzialmente pavimentata sono nel percorso che conduce al portone di ingresso che si trova sotto una area coperta dal balcone del piano primo. L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, una camera, un bagno ed un locale di sgombero.

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

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 193.380,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.Le indagini di mercato hnno evidenziato una forbice di valori che vanno da un mininmo di € 1200,00/mq ad un massimo di € 1750.00/mg. Per questo immobile si è tenuto conto del fatto che non risulta essere mai stato utilizzato, che necessita di interventi di pulizia/bonifica, il costo per la legittimazione della realizzazione del bagno nel piano seminterrato, la sua vicinanza al mare, e si staggito un valore pari ad € 1650,00/mg

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N* 6 - Appartamento Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	117,20 mq	1.650,00 C/mq	€ 193.380,00	100,00%	€ 193.380,00
				Valore di stima:	€ 193,380,00

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

Velletri, li 07/06/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità PE 7696 agibilita
- √ Nº 10 Concessione edilizia documentazione comune di pomezia
- √ Nº 8 Tavola del progetto elaborati grafici di progetto
- ✓ N° 5 Foto documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali visure catastali
- √ N° 6 Planimetrie catastali planimetrie catastali
- √ Nº 1 Visure e schede catastali elaborato planimetrico
- √ Nº 1 Visure e schede catastali estratto di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati verbale di sopralluogo
- ✓ N° 11 Altri allegati rilievi del CTU

LOTTO 1

- Bene Nº 1 Appartamento ubicato a Pomezia (RM) via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicono al mare, distante circa 150 mt. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 3) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva. L'ingresso avviene dalla via Rumenia attraverso un cancello condominiale che immette in un cortile comune a più appartamenti dove sono anche i posti auto. Qui un cancello pedonale immette nella corte esclusiva (sub 13) dove si trova l'ingresso all'appartamento, la corte è parzialmente pavimentata sono nel percorso che conduce al portone di ingresso che si trova sotto una area coperta dal balcone del piano primo. L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno; al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione un ambiente cantina un bagno ed con destinazione locale di Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 13 viene nosto in vendita ner diritto Proprietà (1/1)Destinazione urbanistica: nulla
- Bene Nº 2 Posto auto ubicato a Pomezia (RM) via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicono al mare, distante circa 150 mt. Trattasi di posto auto scoperto sito all'interno della comune dol fahhricato di parte Identificato al catasto Fabbricati - Fe 25 Part 2650 Sub. C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto Destinazione urbanistica: nulla

LOTTO 2

Bene Nº 3 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1 L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica, Il complesso è vicono al mare, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incrocio tra la via Rumenia e la via san Paulo. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 6) disposto su due livelli. piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva (sub 16). L'ingresso avviene dalla via san Paulo attraverso un doppio cancello carrabile e pedonale che immette nella corte esclusiva (sub 16) dove in fondo si giunge all'ingresso all'appartamento. La corte è parzialmente pavimentata L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bagno: al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bagno ed un ambiente destinazione locale sgombero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 16 L'immobile viene nosto in vendita per il diritto Proprietà Destinazione urbanistica: nulla

LOTTO 3

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

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

LOTTO 4

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

Destinazione urbanistica: nulla

LOTTO 5

• Bene Nº 6 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia sanze, interno R, piano T-S1. L'edifició et uci è parte il here pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Forovianica. Il complesso è vicono al mare, distante circa 150 mt. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 111 disposto si ode livelle, piano terra e piano seminerrato, con annesso cre esclusiva. L'ingresso avviene dalla via Rumenia attraverso un cancello condominiale che immette in un cortile comune apiù appartamenti dove sono anche picoro si anco qui un cancello condominiale che immette in un cortile comune apiù appartamenti dove sono anche picoro con le cortoco de conduce al potrone di ingresso all'appartamento, la corte è parzialmente pavimentatato sono nel percoro che conduce al potrone di ingresso al irvoa sotto una arco operta da libarde di simpegno, una camera du mospo, ca piano semiletrarato un disimpegno, una camera du mospo con locale du sombre di contra di contra

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 11, Categoria A2, Graffato 21 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: nulla

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

LOTTO 1

	Bene N° 1	- Appartamento	
Ubicazione:	Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c.,	interno 8, piano T-S1	
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 13	Superficie	100,33 mq
Stato conservativo:			mai stato utilizzato. Ma lo stato di abbandono izia e integrazione degli accessori necessari.
Descrizione:	è vicono al mare, distante circa I disposto su due livelli, piano terri dalla via Rumenia attraverso u appartamenti dove sono anche i 133 dove si trova l'ingresso all'ap conduce al portone di ingresso L'appartamento è composto: al pi	50 mt. Il bene di cui trat a e piano seminterrato, co n cancello condominiale posti auto. Qui un cancello partamento. la corte è par che si trova sotto una ano terra da un soggiorno to un disimpegno, un amb	e di Pomesia, località Torvaianica. Il complesso lasti è composto da un appartamento (sin o amessas orte esclusiva. L'ingresso avvision en amessa orte esclusiva ci l'ingresso avvision pedonale immette nella corte esclusiva (siò visilamente pavimentata sono nel provoso chi arrae copperta dal balcone del piano prisso con angolo cottura, distimpegon, una camera biente a destinazione cantina, un bagno ed us
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

ne N° 2 - Posto auto

Ubicazione:	Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c.	interno 8, piano T-S1	
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sab. 53, Categoria C6	Superficie	28,40 mq
Stato conservativo:	l'area del posto auto è in buone co	ndizioni	
Descrizione:		50 mt. Trattasi di posto au	e di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso to scoperto sito all'interno della corte comune
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

	Bene N° 3	- Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1				
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1		
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 16	Superficie	102,18 mq		
Stato conservativo:	L'appartamento, seppur nuovo, risulta essere in stato di abbandono e parzialmente occupato da oggetti abbandonati, e pertanto necessita di essere ripulto ed integrato con gli elementi necessari				
Descrizione:	Leddisol, of all parts: I been pigenest as two and common of homesta, leddis Trovininia. Complexes, two stores of a semi-state on 50 per. It tumbules i trive all attempts of as its all parts of a semi-state of the semi-state of				
Vendita soggetta a IVA:	N.D.				

LOTTO 3

Stato di occupazione:

	Bene N° 4	- Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1				
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1		
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 8, Categoria AZ, Graffato 18	Superficie	130,56 mq		
Stato conservativo:			anto è arredato. Ma le condizioni sono buone ifica dovute all'interruzione dell'utilizzo del		
Descrizione:	Ledded of all 4 girth. These generates reven and consent of hermital, bedded Terrandine I. Frontpeter. Section 2 may be all 4 miles and 500 set. Treading 5 miles after 100 set for the 100 set. Treading 5 miles after 100 set. Treading 5 miles 100 set. Treading 5 miles 100 set. Treading 100 set. Trea				
Vendita soggetta a IVA:	N.D.				
Stato di occupazione:	Libero				

Diritto reale:

Descrizione

Tipologia immobile:

	- Appartamento	
Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c	, interno 8, piano T-S1	
Proprietà	Quota	1/1
Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sab. 9, Categoria A2, Graffato 19	Superficie	99,74 mq
L'appartamento, è nuovo, risulta i buono stato conservativo	arredato ed essere utilizza	ato in quento vi è l'allaccio alla corrente. E'

L'edificio di r è vicono al m Paulo. l'ingresso avviene da una strada posta sul retro dell'edificio in fondo alla via san Paulo, attraverso un doprio cancello carrabile e pedonale che immette nella corte esclusiva (sub 19) dove in fondo si giunge all'ingresso all'appartamento. La corte è parzialmente pavimentata. Il bene di cui trattasi è composto da un appartamento (sub 9) disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con annessa corte esclusiva (sub 19) L'appartamento è composto: al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera ed un bazno: al piano seminterrato un disimpegno, un ambiente a destinazione cantina, un bazno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero. Al momento del sopralluogo si è rilevato l'utilizzo residenziale del piano semintervato in quento risuta essere arredato con letti ed armadi.

Stato di occupazione: Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 5

Vendita soggetta a IVA:

	Bene Nº 6	- Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1				
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1		
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 25, Part. 2650, Sub. 11, Categoria A2, Graffato 21	Superficie	117,20 mq		
Stato conservativo:	L'appartamento è di muova costruzione e sembra non essere mai stato utilizzato. Ma lo stato di abbandoni ha chiaramente prodotto una situazione che necessita di pulizia e integrazione degli accessori necessari.				
Descriziones	Ledden di el éparti. Il lese giproche tiren ed course di homela, leculai i franzalez, l'acception de transe dame disease en 25 des el tiren de circulai e impressi de la propriamente (mil 1) disposito su dels brilli, giano terra e giuno seministrato, con annexa corte recinosa. Clargeres avviner dalla sia Bamosal artireverse un canedico doministia de inmente i un cortici comuna a giun appartimenti dive sono anche i posti antis, Qui un canedio podennia immetre relas corte esculose (più giunne tiro se l'acception di appartimenta lu curi de primitatione primentata sin nel promone di giunne tiro se l'acception di appartimenta lu curi de primitatione primentata sin nel promone di L'appartimente è composito al piano term da un seggiero con applic cottum, distingenzo, una canera cui la pogie de la lanca del sin la proprie del sinci acceptio al piano term da un seggiero con angle cottum, distingenzo, una canera dei un lasgue di garo sentirerario un distingenzo, can accesso a la ligo dei di la lanca di quanderio.				
Vendita soggetta a IVA:	N.D.				
Stato di occupazione:	Libero				