

---

# 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
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	10
Titolarità .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	10
Confini.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	10
Consistenza.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	12
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	13
Precisioni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	13
Patti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	13
Stato conservativo .....	13



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	14
Parti Comuni .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	15
Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	15
Provenienze Ventennali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	16
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	16
Regolarità edilizia .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1 .....	17
Lotto 2 .....	19
Descrizione .....	20
Completezza documentazione ex art. 567 .....	20
Titolarità .....	20



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
<b>Lotto 3 .....</b>	<b>25</b>
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 .....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	28
Stato di occupazione .....	29
Provenienze Ventennali .....	29
Formalità pregiudizievoli .....	29
Normativa urbanistica .....	29
Regolarità edilizia .....	29
Vincoli od oneri condominiali .....	30
<b>Lotto 4 .....</b>	<b>31</b>
Descrizione .....	32



Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità .....	32
Confini .....	32
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali .....	33
Precisazioni.....	34
Patti .....	34
Stato conservativo .....	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici .....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione .....	35
Provenienze Ventennali .....	35
Formalità pregiudizievoli .....	35
Normativa urbanistica .....	35
Regolarità edilizia .....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	36
<b>Lotto 5 .....</b>	<b>37</b>
Descrizione .....	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarità .....	38
Confini .....	38
Consistenza.....	38
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali .....	39
Precisazioni.....	40
Patti .....	40
Stato conservativo .....	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici .....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione .....	41
Provenienze Ventennali .....	41
Formalità pregiudizievoli .....	41
Normativa urbanistica .....	42
Regolarità edilizia .....	42
Vincoli od oneri condominiali.....	42



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



## INCARICO

---

In data 20/07/2023, il sottoscritto Arch. Zani Simona, con studio in Piazza Giuseppe Garibaldi, 12 - 00049 - Velletri (RM), email simona.zani67@gmail.com, PEC simona.zani@pec.archrm.it, Tel. 335 83 53 722, Fax 06 96 153 121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via 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
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-S1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1



LOTTO 1

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 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 T-S1**

---

L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino 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 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.

Custode delle chiavi: avv. Emanuela Santilli

### **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 pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino 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

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

---

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

---

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

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

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

## TITOLARITÀ

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

**BENE N° 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:

- [REDACTED] (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-S1**

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

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO 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
Abitazione	44,40 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,70 m	T

Veranda	10,00 mq	10,20 mq	0,95	9,69 mq	3,00 m	T
Cortile	66,00 mq	70,00 mq	0,18	12,60 mq	0,00 m	T
Cantina	44,00 mq	52,00 mq	0,50	26,00 mq	2,68 m	S1
Intercapedine	7,00 mq	10,20 mq	0,20	2,04 mq	2,68 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>100,33 mq</b>		

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	28,40 mq	28,40 mq	1	28,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,40 mq</b>		

#### 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. 25, Part. 2650, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafato 13
Dal 09/11/2015 al 27/09/2016	(RM)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 537,12 Piano 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, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1

		Grafiato 13
--	--	-------------

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 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	[REDACTED] (RM)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 53 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 45,24 Piano T
Dal 25/12/2010 al 09/11/2015	[REDACTED] (RM)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 53 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 45,24 Piano T
Dal 27/09/2016 al 18/05/2023	[REDACTED] (RM)	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 53 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 45,24 Piano 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**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafiato
	25	2650	3		A2	3	4	75 mq	537,12 €	T-S1	13

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	2650	53		G6	4	12	13 mq	45,24 €	T	

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi

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

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

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

Il bene al momento del sopralluogo risultava occupato da motoveicoli

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

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.

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

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-S1**

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 N° 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 N° 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 N° 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 N° 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. Emanuela Santilli

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 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 N° 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 URBANISTICA

---

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

---

nulla

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

---

nulla

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---





**BENE N° 1 - APPARTAMENTO 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 parzialmente conforme ai grafici assentiti, in quanto è stata realizzata la predisposizione 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 € 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

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

---

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

---

Non si è 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.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - 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 vicino 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.

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 Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda		e		
Abitazione	44,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,70 m	T
Cortile	9,62 mq	10,00 mq	0,95	9,50 mq	3,00 m	T
Giardino	66,00 mq	73,00 mq	0,18	13,14 mq	0,00 m	T
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
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,18 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>102,18 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2010 al 09/11/2015	[RM]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2650, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Graffato 16
Dal 09/11/2015 al 27/09/2016	[RM]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2650, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Graffato 16
Dal 27/09/2016 al 18/05/2023	[RM]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2650, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Graffato 16

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		mza	catasta 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 eseguiti 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

---



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 predisposizione 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 € 2.500

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è 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.





## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 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 vicino 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 quanto risulta essere arredato con letti ed 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:

- [REDACTED] (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	T
Veranda	13,30 mq	14,00 mq	0,95	13,30 mq	3,00 m	T
Cortile	108,00 mq	112,00 mq	0,18	20,16 mq	0,00 m	T
Cantina	55,00 mq	63,00 mq	0,50	31,50 mq	2,68 m	T
intercapedine	9,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>130,56 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>130,56 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2010 al 09/11/2015	[REDACTED] (RM)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2650, Sub. B Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 92 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 18
Dal 09/11/2015 al 27/09/2016	[REDACTED] (RM)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2650, Sub. B Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 92 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 18
Dal 27/09/2016 al 18/05/2023	[REDACTED] (RM)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 2650, Sub. B Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 92 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 18

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	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 eseguiti 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 confinanti è emerso che gli occupanti 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 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

---



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 predisposizione degli impianti nell'ambiente ripostiglio del piano terra per destinarlo 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 è 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.



LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 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 vicino 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 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 quanto risulta essere arredato con letti ed 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:

- [REDACTED] (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 Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,40 mq	51,60 mq	1	51,60 mq	2,70 m	T
Veranda	9,62 mq	10,00 mq	0,95	9,50 mq	3,00 m	T
Cortile	57,20 mq	60,00 mq	0,18	10,80 mq	0,00 m	T
Cantina	44,00 mq	51,60 mq	0,50	25,80 mq	2,68 m	S1
intercapedine	7,00 mq	10,20 mq	0,20	2,04 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,74 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2010 al 09/11/2015	(RM)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 25, Part. 2650, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 19
Dal 09/11/2015 al 27/09/2016	(RM)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 25, Part. 2650, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 19
Dal 27/09/2016 al 18/05/2023	(RM)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 25, Part. 2650, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 19

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	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 possibile 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 quanto 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  
Pavimentazione interna: gres ceramico  
Infissi esterni ed interni: legno  
Scale: interne, in muratura  
Impianto elettrico, idrico, termico: sì  
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 un fornitura di energia elettrica fa pensare 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



## 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 predisposizione 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 € 2.500

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è 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.



## LOTTO 5

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 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 vicino 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.

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 12, sub 10, bene comune corte sub 1, salvo altri

## CONSISTENZA

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	T
Veranda	13,60 mq	14,00 mq	0,95	13,30 mq	3,00 m	T
Cortile	114,00 mq	120,00 mq	0,18	21,60 mq	0,00 m	T
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
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>117,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>117,20 mq</b>		

## 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 Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 21
Dal 09/11/2015 al 27/09/2016	[RM]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 77 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 21
Dal 27/09/2016 al 18/05/2023	[RM]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2650, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 77 mq Rendita € 537,12 Piano T-S1 Grafito 21

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	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 eseguiti 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





## 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'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



## NORMATIVA URBANISTICA

---

nulla

## 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 predisposizione 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 € 2.500

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è 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.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni formeranno ognuno un singolo lotto in quanto beni indipendenti tra loro.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 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 vicino 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 cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero.

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 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 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 hanno evidenziato una forbice di valori che vanno da un minimo di € 1200,00/mq ad un massimo di € 1750,00/mq. 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/mq

- **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 pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino 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

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)

Valore di stima del bene: € 14.200,00

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 hanno evidenziato un valore pari ad € 600,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Pomezia (RM) - via Rumena s.n.c., interno B, piano T-S1	100,33 mq	1.650,00 €/mq	€ 165.544,50	100,00%	€ 165.544,50
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Pomezia (RM) - via Rumena s.n.c., interno B, 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 N° 3** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno B, piano T-S1

L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incrocio tra la via Rumena 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 hanno evidenziato una forbice di valori che vanno da un minimo di € 1200,00/mq ad un massimo di € 1750,00/mq. 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 staggia un valore pari ad € 1350,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - 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 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 Torvaianica. Il complesso è vicino 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 quanto risulta essere arredato con letti ed armadi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 8, 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 hanno evidenziato una forbice di valori che vanno da un minimo di € 1200,00/mq ad un massimo di € 1750,00/mq. 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 staggia un valore pari ad € 1550,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4 -</b> Appartamento Pomezia (RM) - via san Paolo 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 N° 5 -** Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via san Paolo 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 vicino al mare, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incrocio tra la via Rumenia e la via san Paolo. l'ingresso avviene da una strada posta sul retro dell'edificio in fondo alla via san Paolo, 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 quanto risulta essere arredato con letti ed armadi.

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 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 hanno evidenziato una forbice di valori che vanno da un minimo di € 1200,00/mq ad un massimo di € 1750,00/mq. Per questo immobile si è tenuto conto del fatto che pur risultando essere stato utilizzato, lo stato conservativo è buono, il costo per la legittimazione della realizzazione del bagno nel piano seminterrato, e vista la sua vicinanza al mare, e si staggito un valore pari ad € 1600,00/mq

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

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

## LOTTO 5

- Bene N° 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 vicino 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 hanno evidenziato una forbice di valori che vanno da un minimo di € 1200,00/mq ad un massimo di € 1750,00/mq. 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 staggiato un valore pari ad € 1650,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1	117,20 mq	1.650,00 €/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 Spettabile 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
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - documentazione comune di pomezia
- ✓ N° 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
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - estratto di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 11 Altri allegati - rilievi del CTU





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 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 vicino 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 cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero. 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) Destinazione urbanistica: nulla
- **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 pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino 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 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) Destinazione urbanistica: nulla

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 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 vicino 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) 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 Torvaianica. Il complesso è vicino 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 quanto risulta essere arredato con letti ed armadi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2650, Sub. 8, Categoria A2, Graffato 18 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (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 vicino 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 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 quanto risulta essere arredato con letti ed armadi. 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) Destinazione urbanistica: nulla

#### LOTTO 5

---

- **Bene N° 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 vicino 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) Destinazione urbanistica: nulla

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

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 25, Part. 2650, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 13	Superficie	100,33 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino 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 e 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 cantina, un bagno ed un ambiente con destinazione locale di sgombero.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 25, Part. 2650, Sub. 53, Categoria G6	Superficie	28,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'area del posto auto è in buone condizioni		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino 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		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2**

**Bene N° 3 - Appartamento**

<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-51		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 25, Part. 2650, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 16	Superficie	102,18 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incrocio tra la via Flumenia 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.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 3****Bene N° 4 - Appartamento**

<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-51		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 25, Part. 2650, Sub. 8, Categoria A2, Graffato 18	Superficie	130,56 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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'intervento dell'utilizzo del bene.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino al mare, distante circa 150 mt. L'immobile si trova all'incrocio tra la via Flumenia 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 quanto risulta essere arredato con letti ed armadi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 4**

<b>Bene N° 5 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - via san Paulo s.n.c., interno 8, piano T-51		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 25, Part. 2650, Sub. 9, Categoria A2, Graffato 19	<b>Superficie</b>	99,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento, è nuovo, risulta arredato ed essere utilizzato in quanto vi è l'allaccio alla corrente. E' in buono stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino 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 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 quanto risulta essere arredato con letti ed armadi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 5**

<b>Bene N° 6 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - via Rumenia s.n.c., interno 8, piano T-51		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 25, Part. 2650, Sub. 11, Categoria A2, Graffato 21	<b>Superficie</b>	117,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio di cui è parte il bene pignorato si trova nel comune di Pomezia, località Torvaianica. Il complesso è vicino 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.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		