
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Viburno Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 378/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 3C, edificio L2, scala C, interno L1, piano 6	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1A, edificio L1, scala A, interno L2, piano 6	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1B, edificio L1, scala B, interno L2, piano 6	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	8
Patti	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Patti	15



Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 3	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	19
Confini.....	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	20
Precisazioni.....	21
Patti	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Stima / Formazione lotti	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Lotto 3	27
Riserve e particolarità da segnalare	28
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Lotto 3	30



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 378/2018 del R.G.E.....	31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 60.300,00	31
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 72.000,00	31
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 43.200,00	31



INCARICO

All'udienza del 15/11/2018, il sottoscritto Geom. Viburno Daniele, con studio in Via Montagnano, 56 - 00041 - Albano Laziale (RM), email geometra.viburno@gmail.com, PEC daniele.viburno@geopec.it, Tel. 334 3481610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2018 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 delle Arti 3C, edificio L2, scala C, interno L1, piano 6
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1A, edificio L1, scala A, interno L2, piano 6
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1B, edificio L1, scala B, interno L2, piano 6

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 3C, EDIFICIO L2, SCALA C, INTERNO L1, PIANO 6

Trattasi di un appartamento ricavato nel locale sottotetto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della **** Omissis ****

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che in fase di sopralluogo sono state fornite le chiavi di accesso all'immobile dal **** Omissis ****. Pertanto anche se autorizzato dal G.E. l'accesso forzoso non è stato effettuato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 1A, EDIFICIO L1, SCALA A, INTERNO L2, PIANO 6

Trattasi di un appartamento ricavato nel locale sottotetto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della **** Omissis ****

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

Si precisa che in fase di sopralluogo sono state fornite le chiavi di accesso all'immobile dal **** Omissis ****. Pertanto anche se autorizzato dal G.E. l'accesso forzoso non è stato effettuato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 1B, EDIFICIO L1, SCALA B, INTERNO L2, PIANO 6

Trattasi di un appartamento ricavato nel sottotetto posto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della **** Omissis ****

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che in fase di sopralluogo sono state fornite le chiavi di accesso all'immobile dal **** Omissis ****. Pertanto anche se autorizzato dal G.E. l'accesso forzoso non è stato effettuato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 3C, edificio L2, scala C, interno L1, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina;
a Sud Locale Ascensore,
a Est Vano Scala condominiale,
a ovest distacco su palazzina scala D,
salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	1,40 m	6
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La zona dove è ubicato l'immobile è sita nella periferia del Comune di Pomezia, località Santa Palomba, nelle immediate vicinanze del Comune di Albano Laziale e distante circa 15 Km da Roma.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1997 al 02/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 406, Sub. 129, Zc. U Categoria C2 Cl.3, Cons. 67 Rendita € 252,60 Piano 6
Dal 03/08/2005 al 06/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 406, Sub. 504, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 92,96 Piano 6
Dal 07/09/2005 al 21/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 406, Sub. 504, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 2



		Rendita € 92,96 Piano 6
Dal 22/12/2006 al 21/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 406, Sub. 504, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 92,96 Piano 6
Dal 22/12/2009 al 20/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 406, Sub. 504, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 Superficie catastale 35 mq Rendita € 92,96 Piano 6

Il titolare catastale corrisponde al titolare catastale**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	406	504	U	A4	3	2	35 mq	92,96 €	6	

Corrispondenza catastale

In seguito del sopralluogo effettuato ed a una attenta analisi cartacea delle planimetrie catastali reperite presso l'agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Roma Territorio è stata riscontrata la non conformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria depositata in catasto. Pertanto prima dell'emissione del decreto di trasferimento dovrà essere effettuata variazione catastale DO.CFA per la modifica delle tramezzature interne

PRECISAZIONI

Gli atti del procedimento sono stati esaminati ed è stata verificata la completezza di cui all'articolo 567 comma secondo del c.p.c.

PATTI

In fase di sopralluogo è emerso che l'immobile è occupato abusivamente da terze persone le quali sono in possesso delle chiavi di accesso, presumibilmente extracomunitari con prole. Si precisa che all'atto



del sopralluogo non erano presenti presso l'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile allo data del sopralluogo è scadente e dovrà essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile ha in comune con tutte le altre unità immobiliari presenti nella palazzina esclusivamente il vano scala condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli o usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non è stato possibile verificarle

Esposizione: Nord-Est/Sud-Ovest

Altezza Interna Utile: altezza media 1.40ml

Solai: Latero-cemento armato

Copertura: La copertura dell'intero edificio è a tetto doppia falda, in latero-cemento armato

Manto di Copertura: è realizzata da tegole in laterizio portoghesi o similari

Pareti esterne ed interne: in laterizio forato intonacato su entrambe le facce

Pavimentazione interna: monocottura tradizionale

Infissi esterni ed interni: sono presenti solo 2 finestre tipo velux, porta d'ingresso blindata e porte interne in legno tamburato

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario, gas e termico non sono a norma

Dotazioni condominiali: Vano scala, ascensore, androne d'ingresso

Lo stato di manutenzione è pessimo-scadente come da foto allegate alla presente perizia

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, alla data del sopralluogo risulta occupato abusivamente da terze persone, non presenti ma presumibilmente extracomunitari con prole.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/2005 al 21/12/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea De Nicola	06/09/2005	58699	3641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2	09/09/2005	35584	59941
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2006 al 21/12/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Nicola Andra	21/12/2006	88880	4472
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2	23/12/2006	86533	50723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2009 al 23/04/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FDrancesco di Tarsia di Belmonte	21/12/2009	1552	1024
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2	20/01/2010	4337	2801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Gli atti di provenienza reperiti verranno allegati alla perizia.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 23/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 05/07/2018
Reg. gen. 32749 - Reg. part. 22781
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Strumento Urbanistico

-P.R.G. Approvato con delibera di G.R n°4246 del 20/11/1974

-L.R. 38/99 e smi

-NTA del P.R.G.

-Regolamento edilizio comunale D.C.C. del 10/02/2009 n.18

Destinazione Urbanistica

L'area ove ricade l'immobile oggetto di stima ricade nel Piano di Lottizzazione di "Santa Palomba" approvato con delibera della Regione Lazio n°230 del 11/11/1989.

-P.D.L. "Santa Palomba"

-ZONA RESIDENZIALE interna al P.D.L.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato costruito con Licenza Edilizia n°97/93 del 20/12/1993 e successiva variante in corso d'opera Licenza Edilizia 97/93 Bis del 07/06/1996. Per lo stesso è stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 24/04/2007 protocollo 34729 dal Comune di Pomezia, Settore Tecnico-Edilizia Privata. Successivamente in data 16/12/2004 è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della 326/2003 e L.R. 12/04 protocollo 87868 per cambio di destinazione d'uso da locale sottotetto-ascensore ad abitazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si precisa che per il presente immobile dovrà essere definita la pratica di Condono Edilizio presentata ai sensi della legge 326/03 e L.R. 12/04, come da richiesta di integrazioni del Comune di Pomezia, Settore Tecnico, del 01/06/2005 protocollo 41147. Alla data odierna non è stata emessa nessuna istanza di ripristino stato dei luoghi.

Per la definizione dell'istanza si stima un'importo pari a 3.500,00 Euro per le pratiche tecniche da presentare ed un'importo pari a 2.500,00 Euro per il saldo oneri concessori.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 450,00

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1A, edificio L1, scala A, interno L2, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina;
a Sud-Est con Locale Ascensore,
a Nord distacco su part 407,
a ovest su vano scala condominiale,
salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	1,50 m	6
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La zona dove è ubicato l'immobile è sita nella periferia del Comune di Pomezia, località Santa Palomba, nelle immediate vicinanze del Comune di Albano Laziale e distante circa 15 Km da Roma.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/1996 al 02/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 407, Sub. 46, Zc. U Categoria C2 Cl.3, Cons. 80 Rendita € 301,61 Piano 6
Dal 03/08/2005 al 06/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 407, Sub. 501, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 116,20



		Piano 6
Dal 07/09/2005 al 21/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 407, Sub. 501, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 116,20 Piano 6
Dal 22/12/2006 al 21/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 407, Sub. 501, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 116,20 Piano 6
Dal 22/12/2009 al 20/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 407, Sub. 501, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 116,20 Piano 6

Il titolare catastale corrisponde al titolare catastale**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	407	501	U	A4	3	2,5		116,2 €	6	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito del sopralluogo effettuato ed a una attenta analisi cartacea delle planimetrie catastali reperite presso l'agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Roma Territorio è stata riscontrata la non conformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria depositata in catasto. Pertanto prima dell'emissione del decreto di trasferimento dovrà essere effettuata variazione catastale DO.CFA per la modifica delle tramezzature interne

PRECISAZIONI



Gli atti del procedimento sono stati esaminati ed è stata verificata la completezza di cui all'articolo 567 comma secondo del c.p.c.

PATTI

In fase di sopralluogo è emerso che l'immobile è occupato abusivamente da terze persone le quali sono in possesso delle chiavi di accesso, presumibilmente extracomunitari. Si precisa che all'atto del sopralluogo non erano presenti presso l'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile allo data del sopralluogo è scadente e dovrà essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile ha in comune con tutte le altre unità immobiliari presenti nella palazzina esclusivamente il vano scala condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli o usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non è stato possibile verificarle

Esposizione: Nord-Est/Sud-Ovest

Altezza Interna Utile: altezza media 1.40ml

Solai: Latero-cemento armato

Copertura: La copertura dell'intero edificio è a tetto doppia falda, in latero-cemento armato

Manto di Copertura: è realizzata da tegole in laterizio portoghesi o similari

Pareti esterne ed interne: in laterizio forato intonacato su entrambe le facce

Pavimentazione interna: monocottura tradizionale

Infissi esterni ed interni: sono presenti solo 2 finestre in legno e vetro singolo, porta d'ingresso blindata e porte interne in legno tamburato

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario, gas e termico non sono a norma

Dotazioni condominiali: Vano scala, ascensore, androne d'ingresso

Lo stato di manutenzione è pessimo-scadente come da foto allegate alla presente perizia

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



L'immobile, alla data del sopralluogo risulta occupato abusivamente da terze persone, non presenti ma presumibilmente extracomunitari con prole.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/2005 al 21/12/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea De Nicola	06/09/2005	58699	3641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2	09/09/2005	35584	59941
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2006 al 21/12/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Nicola Andra	21/12/2006	88880	4472
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2	23/12/2006	86533	50723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2009 al 23/04/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FDrancesco di Tarsia di Belmonte	21/12/2009	1552	1024
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2	20/01/2010	4337	2801
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Gli atti di provenienza reperiti verranno allegati alla perizia

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 23/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 05/07/2018
Reg. gen. 32749 - Reg. part. 22781
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Strumento Urbanistico

-P.R.G. Approvato con delibera di G.R n°4246 del 20/11/1974

-L.R. 38/99 e smi

-NTA del P.R.G.

-Regolamento edilizio comunale D.C.C. del 10/02/2009 n.18

Destinazione Urbanistica

L'area ove ricade l'immobile oggetto di stima ricade nel Piano di Lottizzazione di "Santa Palomba" approvato con delibera della Regione Lazio n°230 del 11/11/1989.

-P.D.L. "Santa Palomba"

-ZONA RESIDENZIALE interna al P.D.L.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato costruito con Licenza Edilizia n°96/93 del 20/12/1993 e successiva variante in corso d'opera Licenza Edilizia 96/93 Bis del 07/06/1996. Per lo stesso è stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 24/04/2007 protocollo 34735 dal Comune di Pomezia, Settore Tecnico-Edilizia Privata.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si precisa che per il presente immobile dovrà essere definita la pratica di Condono Edilizio presentata ai sensi della legge 326/03 e L.R. 12/04, come da richiesta di integrazioni del Comune di Pomezia, Settore Tecnico, del 01/06/2005 protocollo 41147. Alla data odierna non è stata emessa nessuna istanza di ripristino stato dei luoghi.

Per la definizione dell'istanza si stima un'importo pari a 3.500,00 Euro per le pratiche tecniche da presentare ed un'importo pari a 2.500,00 Euro per il saldo oneri concessori.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 450,00

Si allega sintesi della situazione debitoria nei confronti del condominio

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1B, edificio L1, scala B, interno L2, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina;
a Sud-Est con Locale Ascensore,
a Nord distacco su palazzina scala A,
a ovest su vano scala condominiale,
salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	70,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	1,50 m	6
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La zona dove è ubicato l'immobile è sita nella periferia del Comune di Pomezia, località Santa Palomba, nelle immediate vicinanze del Comune di Albano Laziale e distante circa 15 Km da Roma.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/1996 al 02/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 407, Sub. 93, Zc. U Categoria C2 Cl.3, Cons. 80 Rendita € 301,61



		Piano 6
Dal 03/08/2005 al 06/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 407, Sub. 502, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 116,20 Piano 6
Dal 07/09/2005 al 21/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 407, Sub. 502, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 116,20 Piano 6
Dal 22/12/2006 al 21/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 407, Sub. 502, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 116,20 Piano 6
Dal 22/12/2009 al 20/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 407, Sub. 502, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 116,20 Piano 6

Il titolare catastale corrisponde al titolare catastale**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	407	502	U	A4	3	2,5		116,2 €	6	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito del sopralluogo effettuato ed a una attenta analisi cartacea delle planimetrie catastali reperite presso l'agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Roma Territorio è stata riscontrata la non conformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria depositata in catasto. Nello specifico alla data odierna non sono state rintracciate autorizzazioni edilizie e/o istanze di condono che hanno permesso il cambio di destinazione d'uso da Locale Ascensore-Sottotetto ad Abitazione. Pertanto prima dell'emissione del decreto di trasferimento dovrà essere effettuata variazione catastale DO.CFA per il ripristino della destinazione d'uso catastale allo stato precedente della variazione catastale presentata in data 02/08/2005 protocollo rm580186.

Quindi, dall'attuale Categoria A/4, Classe 3, 2,5 Vani, dovrà essere ripristinata la Categoria C/2, Classe



3, Consistenza 80.00mq

PRECISAZIONI

Gli atti del procedimento sono stati esaminati ed è stata verificata la completezza di cui all'articolo 567 comma secondo del c.p.c.

PATTI

In fase di sopralluogo è emerso che l'immobile è occupato abusivamente da terze persone le quali sono in possesso delle chiavi di accesso, presumibilmente extracomunitari. Si precisa che all'atto del sopralluogo non erano presenti presso l'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile allo data del sopralluogo è scadente e dovrà essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile ha in comune con tutte le altre unità immobiliari presenti nella palazzina esclusivamente il vano scala condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli o usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non è stato possibile verificarle

Esposizione: Nord-Est/Sud-Ovest

Altezza Interna Utile: altezza media 1.40ml

Solai: Latero-cemento armato

Copertura: La copertura dell'intero edificio è a tetto doppia falda, in latero-cemento armato

Manto di Copertura: è realizzata da tegole in laterizio portoghesi o similari

Pareti esterne ed interne: in laterizio forato intonacato su entrambe le facce

Pavimentazione interna: monocottura tradizionale

Infissi esterni ed interni: sono presenti solo 2 finestre in legno e vetro singolo, porta d'ingresso blindata e porte interne in legno tamburato

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario, gas e termico non sono a norma

Dotazioni condominiali: Vano scala, ascensore, androne d'ingresso



Lo stato di manutenzione è pessimo-scadente come da foto allegate alla presente perizia

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, alla data del sopralluogo risulta occupato abusivamente da terze persone, non presenti ma presumibilmente extracomunitari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/2005 al 21/12/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea De Nicola	06/09/2005	58699	3641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2	09/09/2005	35584	59941
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2006 al 21/12/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Nicola Andra	21/12/2006	88880	4472
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2	23/12/2006	86533	50723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2009 al 23/04/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FDrancesco di Tarsia di	21/12/2009	1552	1024



		Belmonte			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2	20/01/2010	4337	2801
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Gli atti di provenienza reperiti verranno allegati alla perizia

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 23/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 05/07/2018
Reg. gen. 32749 - Reg. part. 22781
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Strumento Urbanistico

-P.R.G. Approvato con delibera di G.R n°4246 del 20/11/1974

-L.R. 38/99 e smi

-NTA del P.R.G.

-Regolamento edilizio comunale D.C.C. del 10/02/2009 n.18

Destinazione Urbanistica

L'area ove ricade l'immobile oggetto di stima ricade nel Piano di Lottizzazione di "Santa Palomba" approvato con delibera della Regione Lazio n°230 del 11/11/1989.

-P.D.L. "Santa Palomba"

-ZONA RESIDENZIALE interna al P.D.L.

REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato costruito con Licenza Edilizia n°96/93 del 20/12/1993 e successiva variante in corso d'opera Licenza Edilizia 96/93 Bis del 07/06/1996. Per lo stesso è stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 24/04/2007 protocollo 34735 dal Comune di Pomezia, Settore Tecnico-Edilizia Privata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito al sopralluogo effettuato ed a una attenta analisi dei progetti approvati è stata riscontrata la non conformità tra lo stato dei luoghi e le Licenze Edilizie. Nello specifico, al piano sesto, dove è ubicato il presente immobile oggetto di perizia in difformità alla Licenza Edilizia è stato realizzato un'appartamento in luogo del locale ascensore-sottotetto previsto. Per dette opere, negli atti di provenienza che si allegano alla presente si dichiara che è stata presentata istanza di Condonio Edilizio, la quale però, alla data odierna negli archivi comunali non è stata rintracciata.

In conclusione, nel caso in cui non venga rintracciata la pratica di condono edilizio e/o autorizzazione edilizia per le opere sopra descritte dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso approvata, demolendo le tramezzature e gli impianti, rendendo così l'immobile conforme alla Licenza Edilizia 96/93 bis del 07/06/1996

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 450,00

Si allega sintesi della situazione debitoria nei confronti del condominio



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 3C, edificio L2, scala C, interno L1, piano 6

Trattasi di un appartamento ricavato nel locale sottotetto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della **** Omissis ****

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 406, Sub. 504, Zc. U, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 60.300,00

Si precisa che per il presente immobile dovrà essere definita la pratica di Condonò Edilizio presentata ai sensi della legge 326/03 e L.R. 12/04, come da richiesta di integrazioni del Comune di Pomezia, Settore Tecnico, del 22/06/2005 protocollo 46174. Alla data odierna non è stata emessa nessuna istanza di ripristino stato dei luoghi.

Per la definizione dell'istanza si stima un'importo pari a 3.500,00 Euro per le pratiche tecniche da presentare ed un'importo pari a 2.500,00 Euro per il saldo oneri concessori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Via delle Arti 3C, edificio L2, scala C, interno L1, piano 6	67,00 mq	900,00 €/mq	€ 60.300,00	100,00%	€ 60.300,00
Valore di stima:					€ 60.300,00

Valore di stima: € 60.300,00

Valore finale di stima: € 60.300,00



Nel procedimento di stima sono stati considerati tutti i pregi e difetti del fabbricato e della zona in cui lo stesso è sito, l'ubicazione, l'esposizione, l'attuale relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona; in sintesi tutte le qualità intrinseche ed estrinseche del bene.

Nella valutazione in specie si deve adottare, come valore di comparazione, il parametro di superficie. Come base di comparazione il sottoscritto si è avvalso della consultazione di periodici specializzati del settore e di altre informazioni sul mercato immobiliare (Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio ecc.) liberamente reperibili.

Al fine di procedere correttamente alla valutazione il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima conosciuto in dottrina come Metodo di Comparazione di Mercato che fornisce un valore unitario marginale minimo di stima del più probabile valore di mercato immobiliare. Si ottiene così un valore che potremmo definire "ordinario" per quel dato immobile in quella determinata zona.

Successivamente vengono apportate le opportune addizioni o detrazioni in base al prevalere di pregi o difetti dell'immobile in esame. Compiendo questa operazione si è determinato un valore "attuale" che rappresenta in sintesi il prezzo marginale minimo del procedimento estimativo di specie e costituisce un valore equo e congruo.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1A, edificio L1, scala A, interno L2, piano 6

Trattasi di un appartamento ricavato nel locale sottotetto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della **** Omissis ****

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 407, Sub. 501, Zc. U, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 72.000,00

Si precisa che per il presente immobile dovrà essere definita la pratica di Condonò Edilizio presentata ai sensi della legge 326/03 e L.R. 12/04, come da richiesta di integrazioni del Comune di Pomezia, Settore Tecnico, del 01/06/2005 protocollo 41147. Alla data odierna non è stata emessa nessuna istanza di ripristino stato dei luoghi.

Per la definizione dell'istanza si stima un'importo pari a 3.500,00 Euro per le pratiche tecniche da presentare ed un'importo pari a 2.500,00 Euro per il saldo oneri concessori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pomezia (RM) - Via delle Arti 1A, edificio L1, scala A, interno L2, piano 6	80,00 mq	900,00 €/mq	€ 72.000,00	100,00%	€ 72.000,00
Valore di stima:					€ 72.000,00

Valore di stima: € 72.000,00



Valore finale di stima: € 72.000,00

Nel procedimento di stima sono stati considerati tutti i pregi e difetti del fabbricato e della zona in cui lo stesso è sito, l'ubicazione, l'esposizione, l'attuale relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona; in sintesi tutte le qualità intrinseche ed estrinseche del bene.

Nella valutazione in specie si deve adottare, come valore di comparazione, il parametro di superficie. Come base di comparazione il sottoscritto si è avvalso della consultazione di periodici specializzati del settore e di altre informazioni sul mercato immobiliare (Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio ecc.) liberamente reperibili.

Al fine di procedere correttamente alla valutazione il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima conosciuto in dottrina come Metodo di Comparazione di Mercato che fornisce un valore unitario marginale minimo di stima del più probabile valore di mercato immobiliare. Si ottiene così un valore che potremmo definire "ordinario" per quel dato immobile in quella determinata zona.

Successivamente vengono apportate le opportune addizioni o detrazioni in base al prevalere di pregi o difetti dell'immobile in esame. Compiendo questa operazione si è determinato un valore "attuale" che rappresenta in sintesi il prezzo marginale minimo del procedimento estimativo di specie e costituisce un valore equo e congruo.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1B, edificio L1, scala B, interno L2, piano 6
Trattasi di un appartamento ricavato nel sottotetto posto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 502, Zc. U, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 72.000,00
Per il ripristino dello stato dei luoghi alla in conformità alla Licenza Edilizia originaria del fabbricato il sottoscritto per la demolizione delle opere interne e degli impianti stima un deprezzamento pari al 40% del valore di stima totale, come indicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pomezia (RM) - Via delle Arti 1B, edificio L1, scala B, interno L2, piano 6	80,00 mq	900,00 €/mq	€ 72.000,00	100,00%	€ 72.000,00
				Valore di stima:	€ 72.000,00

Valore di stima: € 72.000,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione opere abusive, ripristino della destinazione d'uso iniziale	40,00	%

Valore finale di stima: € 43.200,00

Nel procedimento di stima sono stati considerati tutti i pregi e difetti del fabbricato e della zona in cui lo stesso è sito, l'ubicazione, l'esposizione, l'attuale relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona; in sintesi tutte le qualità intrinseche ed estrinseche del bene.

Nella valutazione in specie si deve adottare, come valore di comparazione, il parametro di superficie. Come base di comparazione il sottoscritto si è avvalso della consultazione di periodici specializzati del settore e di altre informazioni sul mercato immobiliare (Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio ecc.) liberamente reperibili.

Al fine di procedere correttamente alla valutazione il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima conosciuto in dottrina come Metodo di Comparazione di Mercato che fornisce un valore unitario marginale minimo di stima del più probabile valore di mercato immobiliare. Si ottiene così un valore che potremmo definire "ordinario" per quel dato immobile in quella determinata zona.

Successivamente vengono apportate le opportune addizioni o detrazioni in base al prevalere di pregi o difetti dell'immobile in esame. Compiendo questa operazione si è determinato un valore "attuale" che rappresenta in sintesi il prezzo marginale minimo del procedimento estimativo di specie e costituisce un valore equo e congruo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ritiene opportuno segnalare che all'attualità la società**** Omissis **** è in Liquidazione, si allega Visura Aggiornata della Camera di Commercio dalla quale si evince il nome del Liquidatore Dott.**** Omissis ****.

Inoltre, va precisato, che il deprezzamento attribuito agli immobili della presente stima va applicato nel caso in cui l'ufficio Tecnico Comunale di Pomezia certifichi che non ci siano istanze di Condono Edilizio e/o autorizzazioni edilizie.

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.

Albano Laziale, li 10/05/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Viburno Daniele



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 3C, edificio L2, scala C, interno L1, piano 6
Trattasi di un appartamento ricavato nel locale sottotetto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 406, Sub. 504, Zc. U, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Strumento Urbanistico -P.R.G. Approvato con delibera di G.R n°4246 del 20/11/1974 -L.R. 38/99 e smi -NTA del P.R.G. -Regolamento edilizio comunale D.C.C. del 10/02/2009 n.18 Destinazione Urbanistica L'area ove ricade l'immobile oggetto di stima ricade nel Piano di Lottizzazione di "Santa Palomba" approvato con delibera della Regione Lazio n°230 del 11/11/1989. -P.D.L. "Santa Palomba" -ZONA RESIDENZIALE interna al P.D.L.

Prezzo base d'asta: € 60.300,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1A, edificio L1, scala A, interno L2, piano 6
Trattasi di un appartamento ricavato nel locale sottotetto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 501, Zc. U, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Strumento Urbanistico -P.R.G. Approvato con delibera di G.R n°4246 del 20/11/1974 -L.R. 38/99 e smi -NTA del P.R.G. -Regolamento edilizio comunale D.C.C. del 10/02/2009 n.18 Destinazione Urbanistica L'area ove ricade l'immobile oggetto di stima ricade nel Piano di Lottizzazione di "Santa Palomba" approvato con delibera della Regione Lazio n°230 del 11/11/1989. -P.D.L. "Santa Palomba" -ZONA RESIDENZIALE interna al P.D.L.

Prezzo base d'asta: € 72.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 1B, edificio L1, scala B, interno L2, piano 6
Trattasi di un appartamento ricavato nel sottotetto posto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 502, Zc. U, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Strumento Urbanistico -P.R.G. Approvato con delibera di G.R n°4246 del 20/11/1974 -L.R. 38/99 e smi -NTA del P.R.G. -Regolamento edilizio comunale D.C.C. del 10/02/2009 n.18 Destinazione Urbanistica L'area ove ricade l'immobile oggetto di stima ricade nel Piano di Lottizzazione di "Santa Palomba" approvato con delibera della Regione Lazio n°230 del 11/11/1989. -P.D.L. "Santa Palomba" -ZONA RESIDENZIALE interna al P.D.L.

Prezzo base d'asta: € 43.200,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 378/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via delle Arti 3C, edificio L2, scala C, interno L1, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 406, Sub. 504, Zc. U, Categoria A4	Superficie	67,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile allo data del sopralluogo è scadente e dovrà essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento ricavato nel locale sottotetto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via delle Arti 1A, edificio L1, scala A, interno L2, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 501, Zc. U, Categoria A4	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile allo data del sopralluogo è scadente e dovrà essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento ricavato nel locale sottotetto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.200,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via delle Arti 1B, edificio L1, scala B, interno L2, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 407, Sub. 502, Zc. U, Categoria A4	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile allo data del sopralluogo è scadente e dovrà essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento ricavato nel sottotetto posto al piano sesto di una palazzina di edilizia economica e popolare di proprietà della **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

