

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED], nell'Esecuzione Immobiliare 415/2023 del R.G.E.

contro

[REDACTED]  
*Codice fiscale:* [REDACTED]  
[REDACTED]

*POMEZIA (RM)*

[REDACTED]  
*Codice fiscale:* [REDACTED]

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 415/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.686,00</b> .....	12

## INCARICO

---

All'udienza del 28/11/2023, il sottoscritto [REDACTED], con studio in Viale A. Chigi, 3 - 00072 - Ariccia (RM), email [REDACTED] PEC [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2023 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 Torre Maggiore n.5, interno 3, piano T

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare è situata nel Comune di Pomezia al civico n. 5, con accesso da Via Torre Maggiore, Pomezia. Ad essa si arriva: da Roma Eur/Castel di Leva attraverso la Via Ardeatina e da Aprilia, percorrendo la Via della Stazione e deviando all'altezza dell'incrocio con rotatoria verso Via della Solfarata; oppure, da Pavona per mezzo della Via del Mare e da Pomezia percorrendo la Via della Solfarata e deviando su Via Torre Maggiore.

La più vicina Stazione FS di Pomezia è quella su Via della Stazione e la fermata del treno più vicina è quella di Pomezia-Santa Palomba. La zona è servita anche da linea COTRAL, con fermate: Stazione di Pomezia, Pomezia-Santa Palomba e Ardeatina/Ecologia.

Nelle vicinanze dell'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, è presente l'Azienda Agricola "Casale di Tormaggiore Villa and Country Suites" e una Zona industriale, con le attività di seguito elencate: Alberta Manzi e Fe, Carpineti Domenico, Apulia Freddo Logistic, Ge.Di. Gestione Distribuzione, Asteco Industria, G.I.V. Gruppo Immobiliare Viglietta, Trasporti Bredi, Di Stefano Pietro, Aziende Chimiche Riunite Angelini Francesco Acraf. SpA, Cesare Fiorucci SpA, Cogea Santa Palomba, G.L.M. Grandi Lavorazioni Meccaniche Società Cooperativa a R.L. Il fabbricato in linea per civile abitazione del quale fa parte l'unità immobiliare, è composto da otto appartamenti e sviluppa due piani fuori terra. L'appartamento int. 3 è posto nella parte centrale dell'edificio consta del solo piano terra, ha due vani e mezzo catastali, con sup. cat. mq 38 + mq.67 di area scoperta. Complessivamente è di recente ed apprezzabile costruzione e gode di buona esposizione. All'appartamento, si accede da Via Torre Maggiore, attraverso un ingresso (con cancello) carrabile comune agli altri appartamenti, con annessa area di manovra, aiuole e parcheggi comuni antistanti ed un portico (completamente pavimentato). L'articolazione interna - priva di disimpegni - è composta da un soggiorno/salotto, da una cucina/pranzo, da un bagno con cabina doccia e da una camera matrimoniale, dalla quale è possibile accedere ad un giardino retrostante di proprietà, con siepi ed un albero di magnolia.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso in data 13/03/2024.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Torre Maggiore n.5, interno 3, piano T

## 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:

- [REDACTED] Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
VIA TORRE MAGGIORE 5  
POMEZIA (RM)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

## CONFINI

---

Il fabbricato in linea per civile abitazione, del quale fa parte l'unità immobiliare, è composto da otto appartamenti e sviluppa due piani fuori terra. L'appartamento int. 3, è posto nella parte centrale dell'edificio, consta del solo piano terra con accesso da Via Torre Maggiore. L'appartamento confina con l'int. 2 e l'int. 4 e sul fronte con area comune carrabile di manovra a cielo aperto.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,57 mq	38,43 mq	1	38,43 mq	3,00 m	t

Giardino	67,00 mq	67,00 mq	0,18	12,06 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,49 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,49 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si fa riferimento alla relazione preliminare redatta dall'Avv. ██████████, in data 08/02/2024 presente nel fascicolo. Si precisa che non c'è corrispondenza planimetrica catastale presente in atti e quanto presente nell'atto di pignoramento. Occorre ripristinare alcune difformità presenti nell'immobile essendo le stesse difformi a quanto assentito con titolo abitativo e in catasto, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi originario.

## 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	531	4		A2	2	2.5	43 mq	284,05 €	t	sub 506 e 507

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale presente in atti e lo stato dei luoghi. Occorre demolire un ampliamento realizzato nella parte frontale dell'immobile in corrispondenza dell'ingresso principale per riportare lo stato attuale a quello assentito con titolo edilizio.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in linea per civile abitazione del quale fa parte l'unità immobiliare è composto da otto appartamenti (dei quali, quattro al piano terra e altri quattro al primo piano). L'appartamento int. 3 è posto nella parte centrale dell'edificio consta del solo piano terra, ha due vani e mezzo catastali, con sup. cat. mq 38 +

mq. 5 (di area scoperta), per un totale di mq. 43. Complessivamente è di recente ed apprezzabile costruzione e gode di buona esposizione. All'appartamento, si accede da Via Torre Maggiore, attraverso un ingresso (con cancello) carrabile comune agli altri appartamenti, con annessa area di manovra, aiuole e parcheggi comuni antistanti ed un portico (completamente pavimentato). L'articolazione interna - priva di disimpegni - è composta da un soggiorno/salotto, da una cucina/pranzo, da un bagno con cabina doccia e da una camera matrimoniale, dalla quale è possibile accedere ad un giardino retrostante di proprietà, con siepi ed un albero di magnolia. Complessivamente è in buono stato di conservazione e gode di buona esposizione. Le finiture sono di buona qualità. Non sono presenti elementi sospetti, come incrinature o lesioni. La camera letto matrimoniale risulta adeguata per superficie al ricambio d'aria. Non è stata riscontrata alcuna presenza di rigonfiamento dell'intonaco, dovuto ad eventuale infiltrazione da umidità. Infatti, sia l'illuminazione che l'aerazione degli ambienti asciutti è garantita. In generale, le caratteristiche dei materiali impiegati corrispondono a quelle stabilite nelle norme: pavimentazione in gres porcellanato e mattonelle di ceramica, per il bagno e l'angolo cottura maioliche in ceramica di rivestimento.

## PARTI COMUNI

---

All'immobile si accede per mezzo di un cancello, di un'area di manovra e di un parcheggio a cielo aperto in comune con le altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano essere presenti censi, livelli o usi civici, tuttavia esiste la servitù di passaggio comune alle proprietà, costituita dalla strada d'accesso Via Torre Maggiore con particella catastale n. 534.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato in linea per civile abitazione del quale fa parte l'unità immobiliare è composto da otto appartamenti (dei quali, quattro al piano terra e altri quattro al primo piano). L'appartamento int. 3 è posto nella parte centrale dell'edificio consta del solo piano terra. La costruzione risulta sanata nel 2004 e con integrazione, nel 2008. In occasione dell'integrazione presentata nel 2008 dalla proprietà Fin Due Piemme S.R.L. al Comune di Pomezia, è stato depositato un certificato di idoneità statica dal geom. Giovanni Spada, il quale, presa visione della costruzione, effettuati i vari sondaggi sulle parti strutturali per accertarne la consistenza, la resistenza, le armature e la granulometria, effettuati i vari controlli a mezzo sclerometro ed effettuata inoltre un'accurata verifica statica degli elementi portanti in c.a., considerando che non si erano verificati dissesti o lesioni e che i controlli direttamente eseguiti con sclerometro rientravano nei valori ammissibili, rilasciava il certificato di idoneità statica, ai sensi e per gli effetti di legge (art. legge n. 47 del 28/02/1985). Ai fini del rilascio del Certificato di agibilità, l'arch. Mariano Cristallo certificava inoltre la Conformità ai sensi dell'art. 35 comma 29 della L. 47/85 e ai sensi della L. 326/2003 delle opere sanate e l'assenza di contrasto delle opere sanate con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni. La struttura è in muratura e c.a. e il solaio è del tipo laterizio con travi e travetti in legno. Il risultato risulta conforme alle norme in vigore per l'esecuzione di opere in muratura e c.a. Il tetto è del tipo tradizionale a doppia falda con tegole. Internamente l'appartamento ha il seguente tipo di finiture: pareti divisorie in laterizio forato con finitura ad intonaco cementizio liscio civile e colorato con tinte lavabili, zoccolatura di rivestimento con pezzame in pietra; soffitto a tempera; pavimenti in ceramica del tipo monocottura con battiscopa, soglie in travertino e rivestimenti del bagno e della cucina in maiolica; gli infissi esterni sono in inox antintrusione con grate color verde e vetri camera di adeguata dimensione. Il portoncino d'ingresso è blindato. L'impianto elettrico è dotato di prese, punti luce "a plafone" e linea tv, l'impianto di

riscaldamento è del tipo a split ad aria condizionata e la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un boiler, gli apparecchi sanitari sono adeguati per alloggi di questo tipo. Ogni servizio è dotato di acqua calda, fredda di ricircolo e scatola sifonata. L'adduzione idrica dell'edificio è collegata alla rete comunale, lo scarico delle acque reflue avviene attraverso l'impianto di smaltimento convogliato a sua volta alla rete fognante comunale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'esecutato Sig. [REDACTED] risulta residente nell'appartamento, tuttavia all'anagrafe comunale risulta iscritto all'indirizzo: Via Torre Maggiore n. 5 - Interno n. 6

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa riferimento alla relazione preliminare redatta [REDACTED] in data 08/02/2024 presente nel fascicolo.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si fa riferimento alla relazione preliminare redatta [REDACTED] in data 08/02/2024 presente nel fascicolo.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

E' stato richiesto il C.D.U. al Comune di Pomezia in data 15/02/2024. L'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia, ricade nell'area con la seguente destinazione urbanistica: Strumento Urbanistico P.R.G. approvato con Delibera di G.R. n. 4246 del 20.11.1974, Regolamento Edilizio Comunale delibera di C.C. del 10.02.2009, atto n. 18 e ss.mm.ii. Legge Regione Lazio n. 38/1999 e smi. Destinazione Urbanistica: Zona H – Agricola. Vincoli: - Area Contigua Decima Malafede – Ente Regionale Roma Natura – Area di notevole interesse pubblico denominata “Ambito delle Tenute Storiche di Torre Maggiore, Valle Caia e altre della Campagna Romana”Decreto del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo del 27/10/2017 ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.,ii., parte terza art. 1346 comma 1, lettere C), D), Burl del 04/012/2018 n. 2. Prescrizioni: nella Zona H agricola, si applicano le norme della L.R. 38/1999 e s.m.i.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In data 31/03/2003 sono stati ultimati i lavori di costruzione del fabbricato e presentata dalla FIN DUE PIEMME S.R.L, al Comune di Pomezia la pratica di edilizia in sanatoria n° 1705/2003.

In data 10/12/2004 con prot. N. 86231, e con successiva integrazione del 12/02/2008 prot. 122384, è stata presentata la richiesta di Permesso di costruire in sanatoria “per opere abusivamente eseguite sull’immobile” sito in Via Torre Maggiore al civico snc, distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 Mapp. 531.

L'abuso riscontrato era del tipo: Tipologia 1, Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, consistenti nell’ampliamento al piano terra e nella sopraelevazione al piano 1°.

Il Permesso di costruire in Sanatoria n° 247 del 22/07/2008 veniva rilasciato dal Comune di Pomezia “per le opere di Realizzazione di nuovo fabbricato per civile abitazione (appartamenti: A-B-C-D-E-F-G-H) e realizzazione fabbricato per civile abitazione (fabbricato 1) abusivamente eseguite sull’immobile”.

Successivamente, in data 19/05/2011 veniva rilasciato dal Comune di Pomezia anche il Permesso di Agibilità, per aver eseguito in Via Torre Maggiore snc, lavori di: “realizzazione di un nuovo fabbricato per civile abitazione (appartamenti A-B-C-D-E-F-G-H e realizzazione per civile abitazione (fabbricato 1)” censiti in catasto al foglio 1, part. 531.

L'Unità immobiliare presenta alcune difformità in riferimento al progetto approvato: nello specifico risulta realizzato un ampliamento nella parte frontale dell'immobile, lato accesso principale, consistente nella chiusura con muratura e infissi vetrati dell'area cortilizia con la conseguente realizzazione di una superficie di circa mq.15,60 ed una cubatura di circa mc. 43,00. Tale difformità non è sanabile e, pertanto, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi originario assentito.

### ***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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Torre Maggiore n.5, interno 3, piano T  
L'unità immobiliare è situata nel Comune di Pomezia al civico n. 5, con accesso da Via Torre Maggiore, Pomezia. Ad essa si arriva: da Roma Eur/Castel di Leva attraverso la Via Ardeatina e da Aprilia, percorrendo la Via della Stazione e deviando all'altezza dell'incrocio con rotatoria verso Via della Solfarata; oppure, da PAVONA per mezzo della Via del Mare e da Pomezia percorrendo la Via della Solfarata e deviando su Via Torre Maggiore. La più vicina Stazione FS di Pomezia è quella su Via della Stazione e la fermata del treno più vicina è quella di Pomezia-Santa Palomba. La zona è servita anche da linea COTRAL, con fermate: Stazione di Pomezia, Pomezia-Santa Palomba e Ardeatina/Ecologia. Nelle vicinanze dell'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, è presente l'Azienda Agricola "Casale di Tormaggiore Villa and Country Suites" e una Zona industriale, con le attività di seguito elencate: Alberta Manzi e Fe, Carpineti Domenico, Apulia Freddo Logistic, Ge.Di. Gestione Distribuzione, Asteco Industria, G.I.V. Gruppo Immobiliare Viglietta, Trasporti Bredi, Di Stefano Pietro, Aziende Chimiche Riunite Angelini Francesco Acraf. SpA, Cesare Fiorucci SpA, Cogea Santa Palomba, G.L.M. Grandi Lavorazioni Meccaniche Società Cooperativa a R.L. Il fabbricato in linea per civile abitazione del quale fa parte l'unità immobiliare, è composto da otto appartamenti e sviluppa due piani fuori terra. L'appartamento int. 3 è posto nella parte centrale dell'edificio consta del solo piano terra, ha due vani e mezzo catastali, con sup. cat. mq 38 + mq.67 di area scoperta. Complessivamente è di recente ed apprezzabile costruzione e gode di buona esposizione. All'appartamento, si accede da Via Torre Maggiore, attraverso un ingresso (con cancello) carrabile comune agli altri appartamenti, con annessa area di manovra, aiuole e parcheggi comuni antistanti ed un portico (completamente pavimentato). L'articolazione interna - priva di disimpegni - è composta da un soggiorno/salotto, da una cucina/pranzo, da un bagno con cabina doccia e da una camera matrimoniale, dalla quale è possibile accedere ad un giardino retrostante di proprietà, con siepi ed un albero di magnolia. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso in data 13/03/2024.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 531, Sub. 4, Categoria A2, Graffato sub 506 e 507

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

Valore di stima del bene: € 70.686,00

Alla stima del valore di mercato dell'immobile in questione, si è pervenuti mediante l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto" ponderato per punti di merito, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto. La stima del valore del bene è fatta prendendo in considerazione, oltre ai dati ottenuti dall'indagine di mercato di immobili della zona, i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e possono far riferimento alla superficie effettiva, nel caso specifico alla superficie assentita. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Al valore dell'immobile vanno detratti i costi per la demolizione dell'ampliamento presente nell'immobile stimati in € 3.000,00.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	<b>convenzionale</b>		<b>complessivo</b>	<b>vendita</b>	
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Pomezia (RM) - Via Torre Maggiore n.5, interno 3, piano T	50,49 mq	1.400,00 €/mq	€ 70.686,00	100,00%	€ 70.686,00
				Valore di stima:	€ 70.686,00

Valore di stima: € 70.686,00

**Valore finale di stima: € 70.686,00**

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.

Ariccia, li 07/05/2024

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Torre Maggiore n.5, interno 3, piano T  
L'unità immobiliare è situata nel Comune di Pomezia al civico n. 5, con accesso da Via Torre Maggiore, Pomezia. Ad essa si arriva: da Roma Eur/Castel di Leva attraverso la Via Ardeatina e da Aprilia, percorrendo la Via della Stazione e deviando all'altezza dell'incrocio con rotatoria verso Via della Solfarata; oppure, da Pavona per mezzo della Via del Mare e da Pomezia percorrendo la Via della Solfarata e deviando su Via Torre Maggiore. La più vicina Stazione FS di Pomezia è quella su Via della Stazione e la fermata del treno più vicina è quella di Pomezia-Santa Palomba. La zona è servita anche da linea COTRAL, con fermate: Stazione di Pomezia, Pomezia-Santa Palomba e Ardeatina/Ecologia. Nelle vicinanze dell'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, è presente l'Azienda Agricola "Casale di Tormaggiore Villa and Country Suites" e una Zona industriale, con le attività di seguito elencate: Alberta Manzi e Fe, Carpineti Domenico, Apulia Freddo Logistic, Ge.Di. Gestione Distribuzione, Asteco Industria, G.I.V. Gruppo Immobiliare Viglietta, Trasporti Bredi, Di Stefano Pietro, Aziende Chimiche Riunite Angelini Francesco Acraf. SpA, Cesare Fiorucci SpA, Cogea Santa Palomba, G.L.M. Grandi Lavorazioni Meccaniche Società Cooperativa a R.L. Il fabbricato in linea per civile abitazione del quale fa parte l'unità immobiliare, è composto da otto appartamenti e sviluppa due piani fuori terra. L'appartamento int. 3 è posto nella parte centrale dell'edificio consta del solo piano terra, ha due vani e mezzo catastali, con sup. cat. mq 38 + mq.67 di area scoperta. Complessivamente è di recente ed apprezzabile costruzione e gode di buona esposizione. All'appartamento, si accede da Via Torre Maggiore, attraverso un ingresso (con cancello) carrabile comune agli altri appartamenti, con annessa area di manovra, aiuole e parcheggi comuni antistanti ed un portico (completamente pavimentato). L'articolazione interna - priva di disimpegni - è composta da un soggiorno/salotto, da una cucina/pranzo, da un bagno con cabina doccia e da una camera matrimoniale, dalla quale è possibile accedere ad un giardino retrostante di proprietà, con siepi ed un albero di magnolia. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso in data 13/03/2024. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 531, Sub. 4, Categoria A2, Graffato sub 506 e 507 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il C.D.U. al Comune di Pomezia in data 15/02/2024. L'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia, ricade nell'area con la seguente destinazione urbanistica: Strumento Urbanistico P.R.G. approvato con Delibera di G.R. n. 4246 del 20.11.1974, Regolamento Edilizio Comunale delibera di C.C. del 10.02.2009, atto n. 18 e ss.mm.ii. Legge Regione Lazio n. 38/1999 e smi. Destinazione Urbanistica: Zona H - Agricola. Vincoli: - Area Contigua Decima Malafede - Ente Regionale Roma Natura - Area di notevole interesse pubblico denominata "Ambito delle Tenute Storiche di Torre Maggiore, Valle Caia e altre della Campagna Romana" Decreto del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo del 27/10/2017 ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., parte terza art. 1346 comma 1, lettere C), D), Burl del 04/012/2018 n. 2. Prescrizioni: nella Zona H agricola, si applicano le norme della L.R. 38/1999 e s.m.i.

**Prezzo base d'asta: € 70.686,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 415/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.686,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Via Torre Maggiore n.5, interno 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 531, Sub. 4, Categoria A2, Graffato sub 506 e 507	<b>Superficie</b>	50,49 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il fabbricato in linea per civile abitazione del quale fa parte l'unità immobiliare è composto da otto appartamenti (dei quali, quattro al piano terra e altri quattro al primo piano) . L'appartamento int. 3 è posto nella parte centrale dell'edificio consta del solo piano terra, ha due vani e mezzo catastali, con sup. cat. mq 38 + mq. 5 (di area scoperta), per un totale di mq. 43. Complessivamente è di recente ed apprezzabile costruzione e gode di buona esposizione. All'appartamento, si accede da Via Torre Maggiore, attraverso un ingresso (con cancello) carrabile comune agli altri appartamenti, con annessa area di manovra, aiuole e parcheggi comuni antistanti ed un portico (completamente pavimentato). L'articolazione interna - priva di disimpegni - è composta da un soggiorno/salotto, da una cucina/pranzo, da un bagno con cabina doccia e da una camera matrimoniale, dalla quale è possibile accedere ad un giardino retrostante di proprietà, con siepi ed un albero di magnolia. Complessivamente è in buono stato di conservazione e gode di buona esposizione. Le finiture sono di buona qualità. Non sono presenti elementi sospetti, come incrinature o lesioni. La camera letto matrimoniale risulta adeguata per superficie al ricambio d'aria. Non è stata riscontrata alcuna presenza di rigonfiamento dell'intonaco, dovuto ad eventuale infiltrazione da umidità. Infatti, sia l'illuminazione che l'aerazione degli ambienti asciutti è garantita. In generale, le caratteristiche dei materiali impiegati corrispondono a quelle stabilite nelle norme: pavimentazione in gres porcellanato e mattonelle di ceramica, per il bagno e l'angolo cottura maioliche in ceramica di rivestimento.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'unità immobiliare è situata nel Comune di Pomezia al civico n. 5, con accesso da Via Torre Maggiore, Pomezia. Ad essa si arriva: da Roma Eur/Castel di Leva attraverso la Via Ardeatina e da Aprilia, percorrendo la Via della Stazione e deviando all'altezza dell'incrocio con rotatoria verso Via della Solfarata; oppure, da Pavana per mezzo della Via del Mare e da Pomezia percorrendo la Via della Solfarata e deviando su Via Torre Maggiore. La più vicina Stazione FS di Pomezia è quella su Via della Stazione e la fermata del treno più vicina è quella di Pomezia-Santa Palomba. La zona è servita anche da linea COTRAL, con fermate: Stazione di Pomezia, Pomezia-Santa Palomba e Ardeatina/Ecologia. Nelle vicinanze dell'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, è presente l'Azienda Agricola "Casale di Tormaggiore Villa and Country Suites" e una Zona industriale, con le attività di seguito elencate: Alberta Manzi e Fe, Carpineti Domenico, Apulia Freddo Logistic, Ge.Di. Gestione Distribuzione, Asteco Industria, G.I.V. Gruppo Immobiliare Viglietta, Trasporti Bredi, Di Stefano Pietro, Aziende Chimiche Riunite Angelini Francesco Acraf. SpA, Cesare Fiorucci SpA, Cogea Santa Palomba, G.L.M. Grandi Lavorazioni Meccaniche Società Cooperativa a R.L. Il fabbricato in linea per civile abitazione del quale fa parte l'unità immobiliare, è composto da otto appartamenti e sviluppa due piani fuori terra. L'appartamento int. 3 è posto nella parte centrale dell'edificio consta del solo piano terra, ha due vani e mezzo catastali, con sup. cat. mq 38 + mq.67 di area scoperta. Complessivamente è di recente ed apprezzabile costruzione e gode di buona esposizione. All'appartamento, si accede da Via Torre Maggiore, attraverso un ingresso (con cancello) carrabile comune agli altri appartamenti, con annessa area di manovra, aiuole e parcheggi comuni antistanti ed un portico (completamente pavimentato). L'articolazione interna - priva di disimpegni - è composta da un soggiorno/salotto, da una cucina/pranzo, da un bagno con cabina doccia e da una camera matrimoniale, dalla quale è possibile accedere ad un giardino retrostante di proprietà, con siepi ed un albero di magnolia. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso in data 13/03/2024.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'esecutato ██████████ risulta residente nell'appartamento, tuttavia all'anagrafe comunale risulta iscritto all'indirizzo: Via Torre Maggiore n. 5 - Interno n. 6		