
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreoli Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 220/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1.....	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1.....	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1.....	10
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	10

Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1.....	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1.....	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 220/2024 del R.G.E.	23
Lotto Unico	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	25
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1.....	25

INCARICO

All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Geom. Andreoli Maurizio, con studio in Via Basilio Magni, 21 - 00049 - Velletri (RM), email mau.andreoli@tiscali.it, PEC maurizio.andreoli@geopec.it, Tel. 06 96 38 756, Fax 06 96 38 756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 10, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

Appartamento posto al piano primo interno 7 della palazzina "A" sito in Pomezia Località Torvaianica Via Zara 10 della consistenza catastale di vani 4,5 Categoria A/2 classe 3[^] mq. 72 e mq. 64 escluse aree scoperte R.C. € 604,25 in ditta agli Esecutati Luniewski Pawel nato in Polonia (EE) il 28/04/1970 C.F. LNWPWL70D28Z127U Proprietario per 1/2 in Regime di Comunione dei Beni con Skoda Dorota nata in Polonia (EE) il 22/01/1972 C.F. SKRDRT72A62Z127F Proprietaria per 1/2 in Regime di Comunione dei Beni con Luniewski Pawel. L'appartamento risulta così suddiviso, ingresso su pranzo soggiorno vano Cucina disimpegno due camere da letto Bagno terrazzo a livello per una S.U.A. di mq. 65,34 ed una S.N.R. di mq. 28,85

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 12, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S1

Posto Auto Sito al piano S1 interno 10 della palazzina "A" sito in Pomezia Località Torvaianica Via Zara 12 della consistenza catastale di mq. 23 Categoria C/6 classe 5[^] mq. 25 e mq. 23 R.C. € 100,97 in ditta agli Esecutati Luniewski Pawel nato in Polonia (EE) il 28/04/1970 C.F. LNWPWL70D28Z127U Proprietario per 1/2 in Regime di Comunione dei Beni con Skoda Dorota nata in Polonia (EE) il 22/01/1972 C.F. SKRDRT72A62Z127F Proprietaria per 1/2 in Regime di Comunione dei Beni con Luniewski Pawel.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 10, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

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

In base alla relazione dell'Avv. Daniela Segnalini la procedura appare regolare

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 12, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S1

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

In base alla relazione dell'Avv. Daniela Segnalini la procedura appare regolare

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 10, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 12, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 10, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

l'immobile confina con appartamento int 6 appartamento int. 8 distacco su Via Zara Salvi Altri

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 12, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S1

l'immobile confina con Area di manovra posto Auto int. e Posto Auto Int distacco su Via Zara Salvi Altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 10, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,40 mq	65,34 mq	1	65,34 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	28,25 mq	28,25 mq	0,40	11,30 mq	0,00 m	1

Totale superficie convenzionale:	76,64 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	76,64 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 12, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	23,00 mq	25,95 mq	1	25,95 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 10, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/1979 al 18/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 420 Qualità EU Superficie (ha are ca) 00.010.00
Dal 30/06/1987 al 03/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 420, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 604,25 Piano 1
Dal 03/11/2004 al 07/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 420, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 604,25 Piano 1
Dal 07/09/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 420, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 60.425,00

	Piano 1
--	---------

Si precisa che lo storico catastale non rispecchia i passaggi realmente avvenuti registrati e trascritti come riportato nella Relazione notarile e dall'atto di provenienza.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 12, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 420, Sub. 26 Categoria C6 Cl.5, Cons. 23 Superficie catastale 25 mq Rendita € 100,97 Piano S1
Dal 07/09/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 420, Sub. 26 Categoria C6 Cl.5, Cons. 23 Superficie catastale 25 mq Rendita € 100,97 Piano S1

Si precisa che lo storico catastale non rispecchia i passaggi realmente avvenuti registrati e trascritti come riportato nella Relazione notarile e dall'atto di provenienza.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 10, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	420	7		A2	3	64	72 mq	604,25 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
31	420				EU		00.010.00 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 12, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	420	26		C6	5	23	25 mq	100,97 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
31	420				EU		00.010.00 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 10, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

Si precisa che lo storico catastale non corrisponde agli atti trascritti in conservatoria.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 12, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S1

Si precisa che lo storico catastale non corrisponde con gli atti trascritti in conservatoria.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 10, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

All'accesso del 03/09/2024 l'immobile è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 12, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S1

All'accesso del 03/09/2024 l'immobile è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 10, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

Le parti comuni sono quelle riportate nel regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 10, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

Non vi sono Servitù, censo o Livello sull'immobile pignorato

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 12, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S1

Non vi sono Servitù, censo o Livello sull'immobile pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 10, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione con strutture completamente in cemento armato, costituito da Piano seminterrato ove insistono box auto, piano terra e tre piani fuori terra più servizi, con fondazioni costituite da plinti in c.a. poggianti su sottoplinti di magrone con sovrastanti pilastri portanti; i solai sono stati realizzati con travetti gettati in opera e pignatte H= 16+2 con interasse cm. 50. tamponature con foratone esterno e foratino interno. La scala è stata formata contrave circolare in c.a. gradini a sbalzo singolarmente armati, i balconi costituiti da solaio in c.a. con pignatte collaboranti Il tutto come da Collaudo del 11/02/1978 a firma dell'Ing. Aldo Borile.

La copertura è a terrazzo, le pareti esterne sono rivestite con materiale tipo cortina mentre i balconi risultano tinteggiati.

la pavimentazione interna risulta realizzata con piastrelle di ceramica, le pareti tinteggiate gli infissi esterni con avvolgibili in plastica interni in legno. Da quanto potuto accertare gli impianti sono quelli realizzati nel 1977 data di costruzione dell'immobile. Le scale di accesso agli appartamenti sono in marmo con dotazione di ascensore.

L'immobile è dotato di Caldaia a gas metano marca SIME Brava One di 24.000 Kal per riscaldamento e produzione di acqua calda; a richiesta non è stato fornito il libretto della caldaia ne i vari interventi di manutenzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 12, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S1

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione con strutture completamente in cemento armato, costituito da Piano seminterrato ove insistono box auto, piano terra e tre piani fuori terra più servizi, con fondazioni costituite da plinti in c.a. poggianti su sottoplinti di magrone con sovrastanti pilastri portanti; i solai sono stati realizzati con travetti gettati in opera e pignatte H= 16+2 con interasse cm. 50. tamponature con foratone esterno e foratino interno. La scala è stata formata contrave circolare in c.a. gradini a sbalzo singolarmente armati, i balconi costituiti da solaio in c.a. con pignatte collaboranti Il tutto come da Collaudo del 11/02/1978 a firma dell'Ing. Aldo Borile. La copertura è a terrazzo, le pareti esterne sono rivestite con materiale tipo cortina mentre i balconi risultano tinteggiati. la pavimentazione interna risulta realizzata con piastrelle di ceramica, le pareti tinteggiate gli infissi esterni con avvolgibili in plastica interni in legno. Da quanto potuto accertare gli impianti sono quelli realizzati nel 1977 data di costruzione dell'immobile. L'accesso ai box avviene tramite rampa posta su Via Zara 12, da quanto potuto accertare, confrontando i luoghi la planimetria catastale con il progetto approvato, il piano S/1 era destinato a posti auto, poi successivamente sono stati frazionati i box, pertanto non vi è rispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto. I proprietari dei Box dovranno farsi carico di presentare pratica edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune di Pomezia per regolarizzare la situazione Cila In sanatoria per una spese presunta per ogni Box di €. 3.500, oltre a richiedere il certificato di prevenzione incendi ai VV.FF. poichè mancante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 10, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato dall'esecutata Sig.ra Skoda Dorota la quale ha dichiarato di essere separata dal marito anch'esso esecutato e non convivente nell'appartamento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 12, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S1

al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato dall'esecutata Sig.ra Skoda Dorota la quale ha dichiarato di essere separata dal marito anch'esso esecutato e non convivente nell'appartamento.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 10, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1979 al 07/09/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marini Cesare	22/02/1979	51015	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/03/1979	5499	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma 2				
Dal 07/09/2005 al 09/11/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Falcioni Luca	07/09/2005	23484	4282
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/09/2005	59984	35604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma 2				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che catastalmente non risultano inseriti i passaggi dal 1979 con nomi non risultanti dalle trascrizioni con dicitura da verificare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 12, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1979 al 07/09/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marini Cesare	22/02/1979	51015	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/03/1979	5499	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2			
Dal 07/09/2005 al 09/11/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Falcioni Luca	07/09/2005	23484	4282
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/09/2005	59984	35604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che catastalmente non risultano inseriti i passaggi dal 1979 con nomi non risultanti dalle trascrizioni con dicitura da verificare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 10, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 09/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 09/09/2005
Reg. gen. 59985 - Reg. part. 16941
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Interessi: € 450.000,00
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: Falcioni Luca
Data: 07/09/2005
N° repertorio: 23435
N° raccolta: 4283
Note: Si precisa che in data 21/10/2008 è stata inserita Annotazione per Surrogazione Mutuo ai sensi della legge 40/07 Reg. Part. 11618 e Reg. Gen. 62701

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 18/06/2024
Reg. gen. 33329 - Reg. part. 24588
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 12, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 09/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 09/09/2005
Reg. gen. 59985 - Reg. part. 16941

Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Interessi: € 450.000,00
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: Falcioni Luca
Data: 07/09/2005
N° repertorio: 23435
N° raccolta: 4283
Note: Si precisa che in data 21/10/2008 è stata inserita Annotazione per Surrogazione Mutuo ai sensi della legge 40/07 Reg. Part. 11618 e Reg. Gen. 62701

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 18/06/2024
Reg. gen. 33329 - Reg. part. 24588
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 10, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

In base al P.R.G. del Comune di Pomezia l'immobile ricade in B di completamento con indice di fabbricabilità di 3,00 mc/mq. per una edificabilità di mc. 3.000.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 12, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S1

In base al P.R.G. del Comune di Pomezia l'immobile ricade in B di completamento con indice di fabbricabilità di 3,00 mc/mq. per una edificabilità di mc. 3.000.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 10, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

L'immobile 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 risulta agibile.

L'iter Burocratico per ottenere l'autorizzazione alla realizzazione dell'immobile inizia nel 1969 con P.E n° 2412 con rilascio del Nulla Osta per Esecuzione dei lavori del 27/05/1969, successivamente con pratica 3012 prot. 1774 del 07/12/1972 veniva rilasciato N.O per esecuzione dei Lavori per la realizzazione di Due Villini denominati "A" e "B" uso civile abitazione; Successivamente in data 29/10/1977 veniva rilasciato N.O. per esecuzione dei Lavori di due villini denominato "A" e "B" con pratica edilizia 2412 prot. 2055. In data 14/02/1978 veniva rilasciata Autorizzazione di Abitabilità. In data 11/02/1978 veniva presentato Collaudo delle opere in c.a. a firma dell'Ing. Aldo Borile. I lavori sono iniziati in data 07/12/1973 e sono terminati in data 08/02/1978.

Dall'accesso effettuato con riscontro delle planimetrie catastali ed il progetto approvato l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 12, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile 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 risulta agibile.

L'immobile 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 risulta agibile.

L'iter Burocratico per ottenere l'autorizzazione alla realizzazione dell'immobile inizia nel 1969 con P.E n° 2412 con rilascio del Nulla Osta per Esecuzione dei lavori del 27/05/1969, successivamente con pratica 3012 prot. 1774 del 07/12/1972 veniva rilasciato N.O per esecuzione dei Lavori per la realizzazione di Due Villini denominati "A" e "B" uso civile abitazione; Successivamente in data 29/10/1977 veniva rilasciato N.O. per esecuzione dei Lavori di due villini denominato "A" e "B" con pratica edilizia 2412 prot. 2055. In data 14/02/1978 veniva rilasciata Autorizzazione di Abitabilità. In data 11/02/1978 veniva presentato Collaudo delle opere in c.a. a firma dell'Ing. Aldo Borile. I lavori sono iniziati in data 07/12/1973 e sono terminati in data 08/02/1978. Dall'accesso effettuato con riscontro delle planimetrie catastali ed il progetto approvato l'immobile risulta difforme dal punto di vista urbanistico per i motivi sopra esposti.

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 10, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 534,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 267,00

Il sottoscritto ha richiesto all'amministratore condominiale Sig. Paolo Verbeba di fornire l'estratto conto relativo all'appartamento e Box auto pignorati al fine di calcolare il debito con il condominio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 12, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 534,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 267,00

Il sottoscritto ha richiesto all'amministratore condominiale Sig. Paolo Verbeba di fornire l'estratto conto relativo all'appartamento e Box auto pignorati al fine di calcolare il debito con il condominio.

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 Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1
Appartamento posto al piano primo interno 7 della palazzina "A" sito in Pomezia Località Torvaianica Via Zara 10 della consistenza catastale di vani 4,5 Categoria A/2 classe 3[^] mq. 72 e mq. 64 escluse aree scoperte R.C. € 604,25 in ditta agli Esecutati Luniewski Pawel nato in Polonia (EE) il 28/04/1970 C.F. LNWPWL70D28Z127U Proprietario per 1/2 in Regime di Comunione dei Beni con Skoda Dorota nata in Polonia (EE) il 22/01/1972 C.F. SKRDRT72A62Z127F Proprietaria per 1/2 in Regime di Comunione dei Beni con Luniewski Pawel. L'appartamento risulta così suddiviso, ingresso su pranzo soggiorno vano Cucina disimpegno due camere da letto Bagno terrazzo a livello per una S.U.A. di mq. 65,34 ed una S.N.R. di mq. 28,85

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 420, Sub. 7, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 420, Qualità EU

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

Valore di stima del bene: € 149.141,00

Ove viene richiesto di determinare l'attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione.

Il sottoscritto passa ora a determinare il valore dell'immobile effettuando una STIMA ANALITICA per capitalizzazione dei redditi netti presunti, considerando i valori intrinseci ed estrinseci propri dell'unità immobiliare, il rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato. Effettuando successivamente un riscontro con una STIMA PER PARAMETRI TECNICI, e cioè costo al mq. di superficie utile, applicando i corrispondenti prezzi di mercato per immobili simili a quello in oggetto, la stima prevede la ricerca dei redditi presunti annui netti, da ricerche di mercato si è potuto determinare un fitto lordo medio annuo, realizzabile dall'immobile, si è determinato altresì una quota che comprendesse sia le spese medie annue, sia la vetustà degli stessi il tipo di immobile, si è scelto il tasso di capitalizzazione. Avendo così tutti i dati necessari alla risoluzione della stima, il sottoscritto riporta di seguito i calcoli: Il valore commerciale verrà 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.

- **STIMA ANALITICA** Appartamento per capitalizzazione dei redditi netti presunti considerando i valori intrinseci ed estrinseci propri dell'unità immobiliare, il rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato. Effettuando successivamente un riscontro con una Stima per parametri tecnici, e cioè costo al mq. di superficie utile, applicando i corrispondenti prezzi di mercato per immobili simili a quello in oggetto, la stima prevede la ricerca dei redditi presunti annui netti, da ricerche di mercato si è potuto determinare un fitto lordo medio annuo, realizzabile dall'immobile, si è de-terminato altresì una quota che comprendesse sia le spese medie annue, sia la vetustà degli stessi il tipo di immobile, si è scelto il tasso di capitalizzazione. Avendo così tutti i dati necessari alla risoluzione della stima, il sottoscritto riporta di seguito i calcoli: Il fitto lordo medio annuo attuabile per immobili simili nella zona, considerando l'ubicazione, e le caratteristiche costruttive, è pari a €. 7.200,00 Scegliendo il tasso di capitalizza-zione che per unità simili è del 3% detraendo le spese e le tasse medie annue conteggiate complessivamente in 30% effettuando i dovuti calcoli avremo un reddito medio annuo pari a €. 5.040,00 che capitalizzato darà il più proba-bile valore di mercato pari a €. 168.000,00

- **STIMA PER PARAMETRI TECNICI** Appartamento, Tenendo presente che detto immobile è situato a pochi passi dal mare località Torvaianica a pochi chilometri da Roma, tenendo altresì conto dei luoghi, dello stato di edificazione dell'immobile, del rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato, dall'esame del B.I.R. (Borsa Immobiliare Romana) da indagini di mercato sulle agenzie Immobiliari (Tecnocasa, Pirelli, Toscano) è emerso un valore di mercato oscillabile tra €. 1.250,00 e €.

1.850,00, pertanto in base alle condizioni dell'immobile, si può assegnare un valore al mq. di €. 1.700,00 Superficie ragguagliata Mq 76,64. Effettuando le opportune operazioni di calcolo avremo un valore complessivo di 130.288,00. A questo punto effettuando la media tra i due valori delle diverse stime effettuate, si avrà il più probabile valore di mercato stimato in €. 149.144,00 (Centoquarantanovemilacentoquarantaquattro/00).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1
Posto Auto Sito al piano S1 interno 10 della palazzina "A" sito in Pomezia Località Torvaianica Via Zara 12 della consistenza catastale di mq. 23 Categoria C/6 classe 5[^] mq. 25 e mq. 23 R.C. € 100,97 in ditta agli Esecutati Luniewski Pawel nato in Polonia (EE) il 28/04/1970 C.F. LNWPWL70D28Z127U Proprietario per 1/2 in Regime di Comunione dei Beni con Skoda Dorota nata in Polonia (EE) il 22/01/1972 C.F. SKRDRT72A62Z127F Proprietaria per 1/2 in Regime di Comunione dei Beni con Luniewski Pawel.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 420, Sub. 26, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 420, Qualità EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 27.025,00
Box Auto posto al Piano S/1 dell'edificio "A" riportato in catasto al foglio 31 particella 420 sub 26 categoria C/6 classe 5 consistenza mq. 23 superficie catastale mq. 25 in ditta agli Esecutati Luniewski Pawel nato in Polonia (EE) il 28/04/1970 C.F. LNWPWL70D28Z127U Proprietario per 1/2 in Regime di Comunione dei Beni con Skoda Dorota nata in Polonia (EE) il 22/01/1972 C.F. SKRDRT72A62Z127F Proprietaria per 1/2 in Regime di Comunione dei Beni con Luniewski Pawel.
Ove viene richiesto di determinare l'attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione. Il sottoscritto passa ora a determinare il valore dell'immobile effettuando una STIMA ANALITICA per capitalizzazione dei redditi netti presunti, considerando i valori intrinseci ed estrinseci propri dell'unità immobiliare, il rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato. Effettuando successivamente un riscontro con una STIMA PER PARAMETRI TECNICI, e cioè costo al mq. di superficie utile, applicando i corrispondenti prezzi di mercato per immobili simili a quello in oggetto, la stima prevede la ricerca dei redditi presunti annui netti, da ricerche di mercato si è potuto determinare un fitto lordo medio annuo, realizzabile dall'immobile, si è determinato altresì una quota che comprendesse sia le spese medie annue, sia la vetustà degli stessi il tipo di immobile, si è scelto il tasso di capitalizzazione. Avendo così tutti i dati necessari alla risoluzione della stima, il sottoscritto riporta di seguito i calcoli: Il valore commerciale verrà 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.
•STIMA ANALITICA Appartamento per capitalizzazione dei redditi netti presunti considerando i valori intrinseci ed estrinseci propri dell'unità immobiliare, il rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato. Effettuando successivamente un riscontro con una Stima per parametri tecnici, e cioè costo al mq. di superficie utile, applicando i corrispondenti prezzi di mercato per immobili simili a quello in oggetto, la stima prevede la ricerca dei redditi presunti annui netti, da ricerche di mercato si è potuto determinare un fitto lordo medio annuo, realizzabile dall'immobile, si è de-terminato altresì una quota che comprendesse sia le spese medie annue, sia la vetustà degli stessi il tipo di immobile, si è scelto il tasso di capitalizzazione. il sottoscritto riporta di seguito i calcoli: Il fitto lordo medio annuo attuabile per immobili simili nella zona, considerando l'ubicazione, e le caratteristiche costruttive, è

pari a €. 1.560,00 Scegliendo il tasso di capitalizzazione che per unità simili è del 3% detraendo le spese e le tasse medie annue conteggiate complessivamente in 30% effettuando i dovuti calcoli avremo un reddito medio annuo pari a €. 1.092,00 che capitalizzato darà il più probabile valore di mercato pari a €. 36.400,00 • STIMA PER PARAMETRI TECNICI Box, Tenendo presente che detto immobile è situato a pochi passi dal mare località Torvaianica a pochi chilometri da Roma, tenendo altresì conto dei luoghi, dello stato di edificazione dell'immobile, del rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato, dall'esame del B.I.R. (Borsa Immobiliare Romana) da indagini di mercato sulle agenzie Immobiliari (Tecnocasa, Pirelli, Toscano) è emerso un valore di mercato oscillabile tra €. 750,00 e €. 1.100,00, pertanto in base alle condizioni dell'immobile, si può assegnare un valore al mq. di €. 950,00 Superficie ragguagliata Mq 25,95. Effettuando le opportune operazioni di calcolo avremo un valore complessivo di 24.650,00. A questo punto effettuando la media tra i due valori delle diverse stime effettuate, si avrà il più probabile valore di mercato stimato in €. 30.525,00 (Trentamilacinquecentoventicinque/00). A cui Vanno detratti €. 3500,00 per sistemazione diversa distribuzione dei BOX. pertanto il posto auto viene stimato €. 27.025,00 (Euro Ventisettemilaventicinque/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1	76,64 mq	1.946,00 €/mq	€ 149.141,00	100,00%	€ 149.141,00
Bene N° 2 - Posto auto Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1	25,95 mq	1.041,00 €/mq	€ 27.025,00	100,00%	€ 27.025,00
				Valore di stima:	€ 176.166,00

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 13/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andreoli Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia - 1
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ Altri allegati - Grafico di rilievo
- ✓ Altri allegati - Progetto approvato
- ✓ Altri allegati - Atto di provenienza del 1979
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure storiche terreno e fabbricato
- ✓ Altri allegati - Specifica spese ed Onorari
- ✓ Altri allegati - Documentazione Urbanistica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure Ipotecarie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1
Appartamento posto al piano primo interno 7 della palazzina "A" sito in Pomezia Località Torvaianica Via Zara 10 della consistenza catastale di vani 4,5 Categoria A/2 classe 3[^] mq. 72 e mq. 64 escluse aree scoperte R.C. € 604,25 in ditta agli Esecutati Luniewski Pawel nato in Polonia (EE) il 28/04/1970 C.F. LNWPWL70D28Z127U Proprietario per 1/2 in Regime di Comunione dei Beni con Skoda Dorota nata in Polonia (EE) il 22/01/1972 C.F. SKRDRT72A62Z127F Proprietaria per 1/2 in Regime di Comunione dei Beni con Luniewski Pawel. L'appartamento risulta così suddiviso, ingresso su pranzo soggiorno vano Cucina disimpegno due camere da letto Bagno terrazzo a livello per una S.U.A. di mq. 65,34 ed una S.N.R. di mq. 28,85
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 420, Sub. 7, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 420, Qualità EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al P.R.G. del Comune di Pomezia l'immobile ricade in B di completamento con indice di fabbricabilità di 3,00 mc/mq. per una edificabilità di mc. 3.000.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1
Posto Auto Sito al piano S1 interno 10 della palazzina "A" sito in Pomezia Località Torvaianica Via Zara 12 della consistenza catastale di mq. 23 Categoria C/6 classe 5[^] mq. 25 e mq. 23 R.C. € 100,97 in ditta agli Esecutati Luniewski Pawel nato in Polonia (EE) il 28/04/1970 C.F. LNWPWL70D28Z127U Proprietario per 1/2 in Regime di Comunione dei Beni con Skoda Dorota nata in Polonia (EE) il 22/01/1972 C.F. SKRDRT72A62Z127F Proprietaria per 1/2 in Regime di Comunione dei Beni con Luniewski Pawel.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 420, Sub. 26, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 420, Qualità EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al P.R.G. del Comune di Pomezia l'immobile ricade in B di completamento con indice di fabbricabilità di 3,00 mc/mq. per una edificabilità di mc. 3.000.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 220/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Zarza 10, edificio A, interno 7, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 420, Sub. 7, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 420, Qualità EU	Superficie	76,64 mq
Stato conservativo:	All'accesso del 03/09/2024 l'immobile è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo interno 7 della palazzina "A" sito in Pomezia Località Torvaianica Via Zara 10 della consistenza catastale di vani 4,5 Categoria A/2 classe 3 ^a mq. 72 e mq. 64 escluse aree scoperte R.C. € 604,25 in ditta agli Esecutati Luniewski Pawel nato in Polonia (EE) il 28/04/1970 C.F. LNWPWL70D28Z127U Proprietario per 1/2 in Regime di Comunione dei Beni con Skoda Dorota nata in Polonia (EE) il 22/01/1972 C.F. SKRDRT72A62Z127F Proprietaria per 1/2 in Regime di Comunione dei Beni con Luniewski Pawel. L'appartamento risulta così suddiviso, ingresso su pranzo soggiorno vano Cucina disimpegno due camere da letto Bagno terrazzo a livello per una S.U.A. di mq. 65,34 ed una S.N.R. di mq. 28,85		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato dall'esecutata Sig.ra Skoda Dorota la quale ha dichiarato di essere separata dal marito anch'esso esecutato e non convivente nell'appartamento.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Zarza 12, edificio A, interno 10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 420, Sub. 26, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 420, Qualità EU	Superficie	25,95 mq
Stato conservativo:	All'accesso del 03/09/2024 l'immobile è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione		
Descrizione:	Posto Auto Sito al piano S1 interno 10 della palazzina "A" sito in Pomezia Località Torvaianica Via Zara 12 della consistenza catastale di mq. 23 Categoria C/6 classe 5 ^a mq. 25 e mq. 23 R.C. € 100,97 in ditta agli Esecutati Luniewski Pawel nato in Polonia (EE) il 28/04/1970 C.F. LNWPWL70D28Z127U Proprietario per 1/2 in Regime di Comunione dei Beni con Skoda Dorota nata in Polonia (EE) il 22/01/1972 C.F. SKRDRT72A62Z127F Proprietaria per 1/2 in Regime di Comunione dei Beni con Luniewski Pawel.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato dall'esecutata Sig.ra Skoda Dorota la quale ha dichiarato di essere separata dal marito anch'esso esecutato e non convivente nell'appartamento.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 10, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 09/09/2005
Reg. gen. 59985 - Reg. part. 16941
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Interessi: € 450.000,00
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: Falcioni Luca
Data: 07/09/2005
N° repertorio: 23435
N° raccolta: 4283
Note: Si precisa che in data 21/10/2008 è stata inserita Annotazione per Surrogazione Mutuo ai sensi della legge 40/07 Reg. Part. 11618 e Reg. Gen. 62701

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 18/06/2024
Reg. gen. 33329 - Reg. part. 24588
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ZARZA 12, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 09/09/2005
Reg. gen. 59985 - Reg. part. 16941
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Interessi: € 450.000,00

Percentuale interessi: 4,70 %

Rogante: Falcioni Luca

Data: 07/09/2005

N° repertorio: 23435

N° raccolta: 4283

Note: Si precisa che in data 21/10/2008 è stata inserita Annotazione per Surrogazione Mutuo ai sensi della legge 40/07 Reg. Part. 11618 e Reg. Gen. 62701

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 18/06/2024

Reg. gen. 33329 - Reg. part. 24588

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura