



Tribunale di Velletri

PERIZIA ESTIMATIVA

Appartamento ubicato a Pomezia (RM)
via delle Primule n. 28, edificio 'A', interno 1, piano Terra

Fg. 33, Part. 1687, Sub. 501

Esecuzione Immobiliare n. 5/2024

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro



RELAZIONE

Il Tecnico

Arch. Giuseppina Conserva

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Conserva Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2024 del R.G.E.

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Codice fiscale: 05828330638

Partita IVA: 05828330638

Via Santa Brigida n. 39

80013 - Napoli (NA)

contro



Via delle Primule n. 28

00071 - Pomezia (RM)

Nato a Roma il 21/04/1977

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	4
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico.....	14
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 5/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico.....	15

INCARICO

All'udienza del 01/02/2024, il sottoscritto Arch. Conserva Giuseppina, con studio in Piazza Roberto Gaucci 5 - 00034 - Colferro (RM), email giuseppina.conserva@libero.it, PEC giuseppina.conserva@pec.it, Tel. (06) 97304688, Fax 06 97304688, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2024 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 Primule n. 28, edificio 'A', interno 1, piano Terra

DESCRIZIONE

L'appartamento in analisi è porzione del villino 'A', che è parte del complesso edilizio costituito da due villini quadrifamiliari distinti rispettivamente con le lettere 'A' e 'B', sito in Pomezia (RM) e vi si accede da via delle Primule n. 28.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via delle Primule n. 28, edificio 'A', interno 1, piano Terra.

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:

_____ (proprietà 1/1)

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

- _____ (proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento interno n° 1 sub. 501 del villino "A" in analisi, collocato al piano terra, confina con gli appartamenti int. n. 2 (sub. 3) e int. n. 4 (sub. 5) dello stesso villino 'A', con via delle Primule salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	48,16 mq	60,57 mq	1	60,57 mq	2,70 m	Terra
Portico	13,04 mq	13,21 mq	0,35	4,62 mq	2,62 m	Terra
Giardino 1	74,14 mq	79,44 mq	0,18	14,30 mq	0,00 m	Terra
Giardino 2	21,82 mq	23,71 mq	0,18	4,27 mq	0,00 m	Terra
Sottoscala	2,19 mq	2,47 mq	0,6	1,48 mq	1,74 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				85,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il Giardino 2 e il sottoscala non sono riportati nella planimetria catastale ma sono individuabili sul grafico di progetto allegato al Permesso di Costruire nonché sulla planimetrie di rilievo eseguita dal sottoscritto CTU.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/2009 al 28/05/2009	Società G.EA.IMMOBIL TRADING SRL	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1687, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 371,85
Dal 28/05/2009 al 08/08/2014		Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1687, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 433,82
Dal 08/08/2014 al 09/11/2015		Piano Terra Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1687, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 64 mq mq Rendita € 506,13 Piano Terra

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Dati di classamento			Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1687	501		A7	3	3,5 vani	64 mq	506,13 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento a meno di quanto precedentemente riferito in merito al giardino 2.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere molto buono considerata anche l'epoca di costruzione avvenuta nel 2008.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'immobile sono quelle ascritte dal Codice Civile. Da quanto è riportato nell'atto di compravendita, "nell'area condominiale distinta con il sub. 1, è ubicato il pozzo artesiano a servizio dell'intero complesso edilizio".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:	non indagate
Esposizione:	<p>L'appartamento, interno n° 1 sub. 501, del villino quadrifamiliare "A", in analisi, collocato al piano terra, confina con gli appartamenti int. n. 2 (sub. 3) e int. n. 4 (sub. 5) dello stesso villino 'A', con via delle Primule salvo altri.</p> <p>La cucina-pranzo-soggiorno e la stanza 2 sono esposte ad Sud-Ovest mentre la stanza 1 ed il bagno sono esposte a Nord-Est.</p>
Altezza interna utile:	<ul style="list-style-type: none">- Locali residenziali con 2,70 metri- sottoscala con altezza media di 1,74 m
Strutture verticali:	Struttura in calcestruzzo armato con pilastri e travi portanti
Solai:	Latero-cemento armato
Copertura intero edificio:	a due falde, a capanna
Struttura portante di copertura	Travi in cemento armato sostenenti il solaio di copertura sormontato dal pacchetto di copertura, si presume isolato considerando l'epoca di costruzione (2008) ma non indagato.
Pareti esterne ed interne Appartamento:	<p>Le facciate esterne dell'edificio sono rifinite con intonaco tinteggiato color giallo tenue ed i pilastri che sorreggono la capriata e la copertura a tetto del balcone del piano di sopra, 1 piano, sono rifiniti con intonaco tinteggiato color rosa antico.</p> <p>Le pareti esterne di tamponatura, considerata l'epoca di costruzione (2008), dovrebbero essere costruite con due file di foratini paralleli con l'interposizione di uno strato di materiale coibente. Tale caratteristica però non è stata verificata.</p> <p>Le pareti interne sono realizzate con tramezzature in foratini con finitura ad intonaco civile tinteggiate di colore bianco od in altri colori.</p>
Infissi esterni ed interni	<p>Le porte interne sono in legno tamburato colore marrone scorrevoli tipo "scrigno"; nella stanza da letto 1 è scorrevole di colore bianco; le finestre e le porte vetrate sono in legno colore marrone scuro con doppio vetro tutte dotate di zanzariere e grate metalliche esterne di protezione.</p> <p>Il Portoncino d'ingresso all'appartamento è blindato rifinito in legno colore marrone scuro.</p>

Dotazioni condominiali: parti comuni	Le parti comuni dell'immobile sono quelle ascritte dal Codice Civile. Da quanto è riportato nell'atto di compravendita, "nell'area condominiale distinta con il sub. 1, è ubicato il pozzo artesiano a servizio dell'intero complesso edilizio".
--------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo Dal 28/05/2009 al 01/12/2023	Atti			
	Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
	Enzo Riccardi D'Adamo- Notaio	28/05/2009	49636	18061
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia Entrate Roma 2	29/05/2009	17190	
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio delle Entrate di Roma e Pomezia	28/05/2009	2110	

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.

NORMATIVA URBANISTICA

In base ai seguenti atti:

- P.R.G. - Approvato con delibera di G.R. N. 4246 del 20.11.1974
- Regolamento Eduzio Comunale delibera di c.c del 10.02.2009, Ano n. 18
- Nucleo edilizio CAMPO JEMINI - Conforti adottato con delib. di C.C. N. 30 DEL 20.07,1995. (Recupero Urbanistico di insediamenti abusivi...legge 47/85)
- P.D.R. approvato con delibera di G. R. N. 125 DEL 27.02.2004

risulta che il terreno identificato in Catasto al foglio n. 33 part. n. 1687 ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di Pomezia, in "Zona B di Completamento":

" ... In base al D.M. 2 aprile 1968 n' 1444 che, per le zone B di completamento alle quali è assimilabile il nucleo abusivo Campo Jemini, prevede una dotazione minima di $18 : 2 = 9$ mq/ab. di aree pubbliche per parcheggi e servizi, debbono essere previste le seguenti quantità minime di aree:

per parcheggi ab. $2.067 \times 2,5 : 2$ mq/ab. = mq 2.584 (quantità di molto inferiore a quella prevista di mq 5.700);

per verde e servizi ab. $2.067 \times 15,5 : 2$ mq/ab = mq 16,019 (quantità di molto inferiore a quella prevista di mq.31.840).

In totale le aree pubbliche previste in progetto per parcheggi, verde pubblico e servizi risultano essere di mq 37.540, quantità notevolmente superiore alla quantità minima prevista nel D.M. 1444/68 che risulterebbe essere di mq. 18.603.

Il risultato finale della previsione del piano appare perfettamente rispondente alla finalità della legge 47/85 e della Legge Regionale n° 28 del 02 maggio 1980 e successive modificazioni ed integrazioni. Gli schemi dei servizi a rete e delle ubicazioni dei sottoservizi sono illustrati nelle tav. 7-8-9-10-11. ...".

Il Certificato di Destinazione Urbanistica integrale è riportato nell'*Allegato "A"* alla presente Relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Per l'immobile in analisi, porzione del villino quadrifamiliare "A", sito nel Comune di Pomezia (Roma), via delle Primule n. 28, piano terra interno 1, località "Campo Jemini" è stato richiesto, rilasciato o presentato:

- Permesso di Costruire, pratica n° 27/08, rilasciata dal Comune di Pomezia in data 22 febbraio 2008, con protocollo n° 0016227, alla Soc. G. & A. IMMOBIL TRADING S.R.L., di eseguire, nel Comune di Pomezia (Catasto foglio 33 particelle n. 399-400-512-513-660), la "... realizzazione di un complesso immobiliare per civile abitazione ..."
- Certificato di Agibilità in data 22 maggio 2009 (Catasto foglio 33 particella n. 1687-sub. dal n. 1 al n.17)

I documenti sono riportati nell'*Allegato "A"* alla presente Relazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

I documenti sono riportati nell'*Allegato "A"* alla presente Relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

La proprietà del [redacted] trova nel condominio sito a Pomezia in via delle Primule n. 28, interno n° 1, piano Terra, local. [redacted], nello specifico si tratta di un "appartamento in villino".

La tenuta condominiale, secondo quanto riportato nella targa posta esternamente al muro di recinzione, è curata dal Signor Giuseppe Aldi, - con sede in via Pietro Nenni, 4-C, 00040 - Pomezia.(RM).

Nonostante i ripetuti messaggi per *e-mail* e le chiamate telefoniche non si è riusciti a contattare l'amministratore pertanto non si può riferire sulla situazione contabile condominiale dell'esecutato.

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 delle Primule n. 28, edificio 'A', interno 1, piano Terra.

L'appartamento in analisi è porzione del villino 'A', che è parte del complesso edilizio costituito da due villini quadrifamiliari distinti rispettivamente con le lettere 'A' e 'B', sito in Pomezia (RM) e vi si accede da via delle Primule n. 28.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1687, Sub. 501, Categoria A7

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

Valore di stima del bene (in cifra tonda): **€ 144.900,00**

L'appartamento in analisi è porzione del villino "A", che è parte del complesso edilizio costituito da due villini quadrifamiliari distinti rispettivamente con le lettere "A" e "B", sito in Pomezia (RM), località "Campo Jemini" e vi si accede da via delle Primule n. 28.

L'appartamento in analisi è adibito attualmente a civile abitazione, avente come Categoria Catastale A/7, classe 3, consistenza 3,5 vani, con caratteristiche catastali e le rendite già riportate.

L'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile per la quota di 1/1 con atto di compravendita, a rogito del Dott. Enzo Riccardi D'Adamo, Notaio in Roma, del 28.05.2009, citato in precedenza.

L'Esperto, ha esperito i sopralluoghi dell'immobile oggetto di perizia rilevandone le dimensioni e la destinazione di ogni locale; dopo aver effettuato in zona un'indagine conoscitiva tendente a stabilire con la massima attendibilità il più probabile prezzo di mercato, tenuto conto del metodo utilizzato (metodo sintetico comparativo) che prevede in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in oggetto, della loro localizzazione e dello stato di manutenzione nonché basandosi sull'analisi della domanda e dell'offerta del mercato di beni simili, ricercando il valore determinato mediante la comparazione con altri fabbricati similari per caratteristiche di destinazione d'uso, analoga superficie e conformazione distributiva, che sarà sufficiente per ottenere con adeguata precisione il valore di stima del bene in esame.

Operando per analogia con immobili aventi la stessa categoria e classe catastale ed avendo rilevato sul posto con indagini dirette il valore medio di mercato, si può desumere il costo unitario medio di riferimento dell'immobile valutato in

€ 1.750,00 al mq

Il valore unitario precedentemente indicato andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e che si descriveranno in seguito partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare ed infine all'analisi delle caratteristiche interne nonché delle eventuali opere di riadattamento da eseguirsi per restituire l'immobile in condizioni normali d'uso residenziale.

Cenni storici

Pomezia è il quinto Comune dell'Agro Pontino-Romano, edificato al termine della più grande e complessa opera di bonifica, di trasformazione e colonizzazione compiutasi in Europa tra le due guerre, venne formalmente costituito il 3 giugno 1938, con Regio Decreto Legge n. 935. La Città, confinante con i Comuni di Albano Laziale, Ariccia, Aprilia, Anzio e con la Capitale, sottrasse gran parte del territorio al Governatorato di Roma, assorbendo Pratica di Mare ed Ardea che divennero i primi due nuclei abitativi.

L'origine della Città, come documentato dalle fonti archivistiche e bibliografiche, risale al 1° ottobre 1937, quando l'Opera Nazionale Combattenti, su disposizione di Benito Mussolini, bandì il concorso nazionale rivolto ad ingegneri ed architetti italiani per la «Progettazione del Piano Regolatore del Centro Comunale di Pomezia». La progettazione del Piano Regolatore del Comune, secondo quanto disposto dal bando di concorso doveva rispondere alle esigenze di un borgo rurale in relazione alla storia, al territorio ed alla popolazione che lo avrebbe abitato ed essere edificato rispettando inderogabili principi costruttivi: semplicità delle linee, coerenza con le caratteristiche storico-estetiche regionali, utilizzo di materiali costruttivi italiani e locali «selce, tufo, pomice, pozzolana» con divieto di impiego di strutture in ferro ed in cemento vista.

L'identità civica di Pomezia è fortemente legata alla valenza culturale dei suoi Popoli colonizzatori che nei primi decenni del Novecento giunsero sul territorio da diverse Regioni d'Italia (tra cui: Campania, Abruzzo, Umbria, Marche, Veneto, Emilia Romagna, Trentino, etc.).

Nel dopoguerra Pomezia diviene un'importante centro industriale del Lazio, in virtù della sua vicinanza a Roma e della sua inclusione nei territori beneficiari delle politiche di sviluppo economico poste in essere dall'Ente Cassa del Mezzogiorno.

L'immobile in esame è situato in zona suburbana (Torvaianica alta), del Comune di Pomezia (Roma) in località "Campo Jemini", nelle immediate vicinanze di via Campo Jemini, via Mar Libico, strada SP 109 b - via Campo Selva, via Siviglia, a circa 6 km, a 9 minuti dalla spiaggia di Torvajonica.

Come già esposto all'immobile in esame vi si accede da via delle Primule n. 28;

Rimane distante circa 7,6 Km dal centro della Città di Pomezia dove sono presenti servizi pubblici (Carabinieri, Ufficio Postale, posto di Polizia Municipale, Consultorio Familiare, Farmacie) e commerciali, impianti sportivi e nell'intorno sono presenti ampie zone di verde pubbliche e private.

Caratteristiche tipologiche

L'appartamento in analisi è collocato al piano terra del villino "A", interno n° 1.

Non sono presenti elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo.

Come già esposto, l'accesso all'appartamento avviene direttamente da via delle Primule n. 28; attraverso un cancello carrabile e pedonale in metallo di colore scuro, delimitato lateralmente dai muri di recinzione in muratura di altezza sufficiente a non consentire l'introspezione, di colore giallo tenue sormontati da tegole o coppi in laterizio.

Le facciate esterne dell'edificio sono rifinite con intonaco tinteggiato color giallo tenue ed i pilastri che sorreggono la capriata e la copertura a tetto del balcone del piano di sopra, 1° piano, sono rifiniti con intonaco tinteggiato color rosa antico.

La struttura verticale dell'edificio è in calcestruzzo armato con i solai in latero-cemento armato, la copertura è a capanna o a due falde.

Dalle informazioni acquisite, l'immobile è servito dalla rete elettrica, idrica ed è allacciato alla condotta comunale per lo smaltimento dei liquami nonché alla rete del gas cittadino.

Lo spazio esterno adiacente l'appartamento in analisi, al piano terra, è costituito dai due giardini e dal portico addossato alla facciata principale, realizzato per coprire in modo efficace ed elegante l'ingresso dell'appartamento. Il portico ha una struttura in legno di colore marrone scuro sormontato da coppi. Il piano di calpestio è pavimentato con mattonelle in ceramica di forma quadrata, posta in opera a maglia quadrata, di colore avana chiaro.

Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è blindato, rivestito in legno internamente e di colore verde bottiglia esternamente.

Dal portoncino d'ingresso dell'appartamento si accede direttamente al soggiorno-pranzo-cucina su cui si affaccia la stanza da letto 2 e il disimpegno che conduce alla stanza 1 ed al bagno.

Le porte interne, tutte scorrevoli del tipo "scigno", di accesso alla stanza da letto 1, alla stanza da letto 2, alla cabina armadio e al bagno, sono di fattura standard in legno tamburato colore marrone o bianco mentre la finestra della cucina-soggiorno-pranzo, la finestra del bagno e la porta finestra della stanza 1 che comunica con il giardino¹, la porta finestra della stanza 2 che comunica con il giardino della stanza da letto 2, sono in legno colore marrone scuro con doppio vetro tutte dotate di zanzariere, persiane e grate metalliche. Le aperture sono generalmente riquadrate da cornici in marmo sulle facciate.

Lo spazio soggiorno-pranzo-cucina è dotato di un'ampia finestra e del portoncino d'ingresso che affaccia sul giardino 1. L'angolo cottura è rivestito per un'altezza di circa 1,70 metri in ceramica di formato rettangolare, colore marrone scuro, posta in opera "a correre", mentre la parte superiore del muro è dipinta di colore bianco come le altre pareti laterali.

La stanza da letto 2, la cameretta, è illuminata ed arieggiata da una porta finestra che si affaccia sul giardino 1, ha le pareti dipinte di colore lilla e il soffitto tintecciato di colore bianco. La stanza da letto 1 ha le pareti laterali dipinte di colore giallo ocra chiaro, il soffitto tintecciato di bianco ed è illuminata e arieggiata da una porta finestra che si affaccia sul giardino 2. La camera da letto 1 e 2 sono dotate di condizionatori.

Il giardino 2 è delimitato da un muro alto circa 1,80 e vi si affaccia la porta del sottoscala utilizzato come deposito.

Il pavimento in tutto l'appartamento, incluso il bagno, è in ceramica di forma rettangolare di colore bianco sfumato grigio, posto in opera a correre.

Il bagno è direttamente illuminato ed arieggiato da una finestra che si affaccia sul giardino 2; il rivestimento del bagno è in ceramica e si sviluppa per circa 2 metri da terra, suddiviso in due sezioni separate ad un'altezza di circa 80 cm da una greca decorata, posto in opera a maglia quadrata di colore marrone sfumato nella porzione inferiore mentre la parte superiore è rivestita con piastrelle di colore bianco sfumato avana posto in opera a losanga che termina con una fila di mattonelle di colore marrone sfumato posto in opera a correre, mentre la parte superiore del muro ed il soffitto è tintecciato di colore bianco.

Come già esposto il giardino 1 è completamente recintato da un muro intonacato e tintecciato di colore giallo, alto circa 1,60 m, sormontato da coppi. Lo spazio sul lato destro, al limite con la facciata, è stato chiuso con una struttura in pannelli di legno e viene utilizzato come deposito. Il viale di accesso al

giardino è pavimentato con betonelle e ha funzione sia di passaggio per accedere all'immobile che di parcheggio scoperto, l'area rimanente è seminata a prato.

Gli impianti appaiono generalmente in buono stato; le rubinetterie e gli interruttori sono di fattura standard.

Gli ambienti sono dotati di termosifoni con impianto di riscaldamento autonomo.

La composizione generale dell'appartamento e la distribuzione spaziale risultano congrue alla tipologia dell'edificio, senza una particolare connotazione architettonica; gli ambienti sono sufficientemente illuminati ed arieggiati; anche il bagno risulta illuminato ed arieggiato direttamente.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere molto buono, considerata anche l'epoca di costruzione (2008) sebbene sia necessaria una revisione degli infissi e degli impianti per verificarne l'efficienza e la conformità/regolarità normativa.

In base alle considerazioni riportate, essendo stata precedentemente determinata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto ed operando le opportune correzioni al valore unitario prefissato di € 1.750,00 al mq, si giunge ad una valutazione del prezzo unitario di **€ 1.700,00/mq** ottenendo il seguente valore commerciale dell'immobile:

$$\text{Valore commerciale immobile rilevato} = \text{mq. } 85,24 \times 1.700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 144.908,00$$

La sottoscritta ritiene dunque che il valore di mercato di € 144.908,00

sia da ritenere equo, congruo ed in linea con i correnti valori di mercato.

Pertanto l'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile, in cifra tonda:

€ 144.900,00

(euro centoquarantaquattromilanovecento/00)

oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Rilevate lievi difformità tra autorizzato e realizzato

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - via delle Primule n. 28, edificio 'A', interno 1, piano Terra	85,24 mq	1.700,00 €/mq	€ 144.908,00	100,00%	€ 144.908,00
Valore di stima (in cifra tonda):					€ 144.900,00

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.

Colleferro, li 13/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Conserva Giuseppina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - **Allegato 'A'** - Visure catastali, estratto di mappa, documentazione edilizio urbanistica, atto di proprietà (Aggiornamento al 13/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - **Allegato 'B'** - Rilievo dell'immobile e Documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/10/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via delle Primule n. 28, edificio 'A', interno 1, piano Terra
- L'appartamento in analisi è porzione del villino 'A', che è parte del complesso edilizio costituito da due villini quadrifamiliari distinti rispettivamente con le lettere 'A' e 'B', sito in Pomezia (RM) e vi si accede da via delle Primule n. 28.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1687, Sub. 501, Categoria A7
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica:

In base ai seguenti atti:

- P.R.G. - Approvato con delibera di G.R. N. 4246 del 20.11.1974
- Regolamento Eduzio Comunale delibera di c.c del 10.02.2009, Ano n. 18
- Nucleo edilizio CAMPO JEMINI - Conforti adottato con delib. di C.C. N. 30 DEL 20.07,1995. (Recupero Urbanistico di insediamenti abusivi...legge 47/85)
- P.D.R. approvato con delibera di G. R. N. 125 DEL 27.02.2004

risulta che il terreno identificato in Catasto al foglio n. 33 part. n. 1687 ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di Pomezia, in "Zona B di Completamento":

" ... In base al D.M. 2 aprile 1968 n' 1444 che, per le zone B di completamento alle quali è assimilabile il nucleo abusivo Campo Jemini, prevede una dotazione minima di $18 : 2 = 9$ mq/ab. di aree pubbliche per parcheggi e servizi, debbono essere previste le seguenti quantità minime di aree:

per parcheggi ab. $2.067 \times 2,5 : 2$ mq/ab. = mq 2.584 (quantità di molto inferiore a quella prevista di mq 5.700);

per verde e servizi ab. $2.067 \times 15,5 : 2$ mq/ab = mq 16,019 (quantità di molto inferiore a quella prevista di mq.31.840).

In totale le aree pubbliche previste in progetto per parcheggi, verde pubblico e servizi risultano essere di mq 37.540, quantità notevolmente superiore alla quantità minima prevista nel D.M. 1444/68 che risulterebbe essere di mq. 18.603.

Il risultato finale della previsione del piano appare perfettamente rispondente alla finalità della legge 47/85 e della Legge Regionale n° 28 del 02 maggio 1980 e successive modificazioni ed integrazioni. Gli schemi dei servizi a rete e delle ubicazioni dei sottoservizi sono illustrati nelle tav. 7-8-9-10-11. ...".

Il Certificato di Destinazione Urbanistica integrale è riportato nell'*Allegato "A"* alla presente Relazione.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento	
Ubicazione:	Pomezia (RM) - via delle Primule n. 28, edificio 'A', interno 1, piano Terra
Diritto reale:	Proprietà
Tipologia immobile:	Appartamento
Stato conservativo:	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1687, Sub. 501, Categoria A7 Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere molto buono considerata anche l'epoca di costruzione avvenuta nel 2008.
Descrizione:	L'appartamento in analisi è porzione del villino 'A', che è parte del complesso edilizio costituito da due villini quadrifamiliari distinti rispettivamente con le lettere 'A' e 'B', sito in Pomezia (RM) e vi si accede da via delle Primule n. 28.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato.
	Quota 1/1
	Superficie 85,24 mq