

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Lisio Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 770/2016 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo .....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra .....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo .....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra.....	6
Titolarità .....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo .....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra.....	7
Confini .....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo .....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra.....	7
Consistenza .....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo .....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo .....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra.....	9
Dati Catastali .....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo .....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo .....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra.....	10
Patti .....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo .....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra.....	11



Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo .....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo .....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo .....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo .....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra.....	12
Stato di occupazione .....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo .....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo .....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo .....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo .....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo .....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra.....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo .....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra.....	17
Stima / Formazione lotti .....	17



Riserve e particolarità da segnalare .....	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 770/2016 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.575,00 .....	21



## INCARICO

---

In data 17/12/2016, il sottoscritto Geom. Di Lisio Sergio, con studio in Via delle Rose, 14 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email serdilis@tiscali.it, PEC sergio.di.lisio@geopec.it, Tel. 06 9396364, Fax 06 9396364, 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 Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 9, PIANO TERZO**

---

Il bene n. 1 consiste in un appartamento per civile abitazione ubicato in Pomezia località Torvaianica (RM) Via Sofia n. 11 piano terzo (attico) interno n. 9, nel possesso dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario della quota di 500/1000 in esecuzione.

L'appartamento, dettagliatamente descritto nella relazione peritale per quanto attiene le sue precise caratteristiche, la conformazione, l'esposizione e la consistenza metrica lorda e netta, fa parte integrante della palazzina/condominio residenziale avente accesso diretto, sia pedonale che carrabile, dalla prospiciente Via Sofia n. 11. La palazzina sorge in area bene urbanizzata in fascia costiera di Pomezia, fascia piuttosto limitrofa il mare la cui vista diretta si gode dallo spazioso terrazzo a livello dell'immobile in esecuzione, usufruisce di buona viabilità ed anche della presenza di parcheggi nelle aree circostanti, negozi, attività commerciali di vario tipo, studi professionali, mezzi pubblici ed inoltre di complessiva buona dotazione di servizi vari.

La foto satellitare allegato "A" mostra la precisa posizione dell'immobile nel contesto in cui si colloca

Non è stato necessario l'accesso forzoso al bene poiché l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale detiene ed abita l'appartamento in esecuzione, si è reso disponibile a consentire i necessari sopralluoghi al sottoscritto nella qualità di incaricato dal Sig. G.E.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 7, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

---

Il bene n. 2 consiste in un posto auto scoperto sito al piano terra in Pomezia località Torvaianica (RM) Via Sofia n. 7 nel possesso dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario della quota di 500/1000

Il posto auto, dettagliatamente descritto nella più ampia relazione peritale per quanto attiene le sue precise caratteristiche, la conformazione e la consistenza metrica, fa parte integrante della palazzina/condominio residenziale avente accesso diretto, sia pedonale che carrabile, dalla prospiciente Via Sofia. La palazzina sorge in area bene urbanizzata in fascia costiera di Pomezia, fascia



piuttosto limitrofa il mare la cui vista diretta si gode dallo spazioso terrazzo a livello dell'immobile in esecuzione, usufruisce di buona viabilità ed anche della presenza di parcheggi nelle aree circostanti, negozi, attività commerciali di vario tipo, studi professionali, mezzi pubblici e complessivamente buona dotazione di servizi vari.

La foto satellitare allegato "A" mostra la precisa posizione dell'immobile nel contesto in cui si colloca

Non è stato necessario l'accesso forzoso al bene poiché l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , il quale detiene ed abita l'appartamento in esecuzione, si è reso disponibile a consentire i necessari sopralluoghi al sottoscritto nella qualità di incaricato dal Sig. G.E.

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 9, PIANO TERZO

---

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

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 7, SCALA UNICA, PIANO TERRA

---

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 9, PIANO TERZO

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



Atti di proprietà 16.6.2000 all. "B" e di provenienza 25.7.1988 all. "B1"

L'esecutato Sig. [REDACTED] è proprietario della metà indivisa dell'appartamento in esecuzione in virtù di atto a rogito del Notaio Franco Pannunzio di Roma del 16.06.2000 (rep. 56572 racc. 10552) tramite il quale la Sig.ra [REDACTED] ha venduto ai [REDACTED] che hanno acquistato ciascuno per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, la proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione; l'atto risulta trascritto presso la competente Conservatoria di Roma 2 ai nn. 26035/17008 in data 27.06.2000;

---

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 7, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Atti di proprietà 16.6.2000 all. "B" e di provenienza 25.7.1988 all. "B1"

L'esecutato Sig. [REDACTED] è proprietario della metà indivisa del posto macchina in esecuzione in virtù di atto a rogito del Notaio Franco Pannunzio di Roma del 16.06.2000 (rep. 56572 racc. 10552) tramite il quale la [REDACTED] ha venduto ai [REDACTED] che hanno acquistato ciascuno per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, la proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione; l'atto risulta trascritto presso la competente Conservatoria di Roma 2 ai nn. 26035/17008 in data 27.06.2000;

---

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 9, PIANO TERZO**

---

L'appartamento bene n. 1 lotto n. 1 confina con il vano scala condominiale, con lo stenditoio condominiale e con terrazzo condominiale, salvo altri

---

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 7, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

---

Il posto auto scoperto bene n. 2 lotto n. 1 confina con i posti auto numeri 8 e 10 ed area condominiale, salvo altri

---

**CONSISTENZA**

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 9, PIANO TERZO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,24 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	3,00 m	terzo
Terrazza	92,00 mq	92,00 mq	0,25	23,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella determinazione del coefficiente adottato per equiparare la superficie del terrazzo fronte mare alla superficie convenzionale commerciale dell'appartamento si è tenuto conto della oggettiva ottima posizione della pertinenza.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 7, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 9, PIANO TERZO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 25/07/1988 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 1020, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani
Dal 16/06/2000 al 25/07/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 1020, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani
Dal 03/02/2017 al 16/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 1020, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 98 mq totale escluse aree scoperte 83 mq Rendita € 604,25 Piano 3

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 7, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1988 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 43, Sub. 522 Categoria PA Cl.7, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 71,89 Piano terra
Dal 16/06/2000 al 25/07/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 43, Sub. 522 Categoria PA Cl.7, Cons. 12,0 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 71,89 Piano terra
Dal 03/02/2017 al 16/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 522, Sub. 43 Categoria PA Cl.7, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 71,89 Piano terra

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 9, PIANO TERZO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	1020	9		A2	3	4,5 vani	98 mq totale escluse	604,25	3	



								aree scoperte 83 mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	---------------------	--	--	--

**Corrispondenza catastale**

Si riferisce che sussiste precisa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (allegato "C") nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La visura storica per immobile e la planimetria catastale dell'appartamento, documenti estratti dal sottoscritto dagli archivi dell'Ufficio del Territorio, sono allegati alla relazione sotto la lettera "C"

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 7, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	43	522		C6	7	12 mq	12 mq	71,89	terra	

**Corrispondenza catastale**

Si riferisce che sussiste precisa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (allegato "E") nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La visura storica per immobile e la planimetria catastale del posto macchina scoperto, documenti estratti dal sottoscritto dagli archivi dell'Ufficio del Territorio, sono allegati alla relazione sotto la lettera "E"

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 9, PIANO TERZO**

Nulla di particolare da precisare in proposito.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 7, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

Nulla di particolare da precisare in proposito.



## PATTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 9, PIANO TERZO**

---

Nulla di particolare da precisare in proposito.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 7, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

---

Nulla di particolare da precisare in proposito.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 9, PIANO TERZO**

---

L'appartamento, fatta eccezione per modesti interventi di piccola manutenzione, si presenta nelle originali condizioni di costruzione e con le rifiniture dell'epoca la quale, in base a quanto testualmente indicato nel rogito notarile, risale a circa 50 anni or sono (periodo antecedente l'anno 1967).

Ne consegue che gli impianti tecnici (idraulico e di riscaldamento) sono antiquati e non a norma, come pure i pavimenti, i rivestimenti, gli apparecchi igienico-sanitari, gli infissi interni ed esterni, ecc. ecc., sono antiquati, superati nelle caratteristiche intrinseche e nella tipologia, quindi pur se lo stato generale di conservazione è discreto alla prima impressione, l'alloggio dovrà - in un futuro molto prossimo - usufruire di un cospicuo intervento di restauro nelle rifiniture essenziali, e di adeguamento a norma degli impianti tecnologici, in particolare quello elettrico ed anche di riscaldamento (la caldaia a gas è in disuso poiché fatiscente e quindi inservibile).

Le foto allegate ai numeri da 1 a 10 meglio indicano le complessive condizioni dell'appartamento.

Il posto macchina è anch'esso in condizioni molto modeste

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 7, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

---

Il posto macchina scoperto, dotato di pavimento in battuto di cemento, è in uno stato conservativo mediocre

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 9, PIANO TERZO**

---

Le parti comuni sono costituite dalle porzioni condominiali come da codice civile, nulla escluso, e quindi l'androne, il vano scale, lo stenditoio, le strutture portanti, la copertura, ecc.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 7, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

---



Il bene n. 2 posto macchina scoperto, facente parte del lotto n. 1 in tutt'uno con l'appartamento bene n. 1), usufruisce delle parti comuni che sono costituite dalle porzioni condominiali come da codice civile, nulla escluso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 9, PIANO TERZO**

---

Non è stato accertato nulla di attinente per quanto attiene servitù, censo, livello, usi civici

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 7, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

---

Non è stato accertato nulla di attinente per quanto attiene servitù, censo, livello, usi civici

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 9, PIANO TERZO**

---

La palazzina/condominio residenziale della quale fa parte il lotto in esecuzione, dotata di accesso diretto sia pedonale che carrabile dalla prospiciente Via Sofia n. 11, è stata realizzata tramite struttura portante in cemento armato, solai in laterizio armato, copertura a terrazzo piano impermeabilizzato, tamponatura perimetrale a cassetta in mattoni forati e intercapedine, esterni rifiniti a cortina e/o paramenti intonacati.

L'appartamento è rifinito, al suo interno, in maniera modesta come ampiamente descritto nelle didascalie esplicative delle foto allegate ai numeri da 1 a 10.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 7, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

---

Il posto macchina scoperto, dotato di pavimento in battuto di cemento, è stato realizzato su semplice massiciata di supporto, ed è in uno stato conservativo mediocre

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 9, PIANO TERZO**

---

L'immobile LOTTO Unico (appartamento e posto macchina) è occupato dal debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il quale, durante il sopralluogo svolto, ha dichiarato che vi abita unitamente al proprio



nucleo familiare e che costituisce prima casa (dichiarazione all."D")

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 7, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

---

Il posto macchina scoperto di pertinenza dell'alloggio è occupato dal debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il quale, durante il sopralluogo svolto, ha dichiarato che l'appartamento che abita con il proprio nucleo familiare costituisce prima casa (dichiarazione all."D")

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 9, PIANO TERZO**

---

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.

Atto allegato B) : Titolo di proprietà in favore dell'esecutato: atto a rogito del Notaio Franco Pannunzio di Roma del 16.06.2000 (rep. 56572) con il quale la [redacted] ha venduto ai Sig.ri [redacted] che hanno acquistato ciascuno per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, la proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione; l'atto risulta trascritto presso la competente Conservatoria di Roma 2 ai nn. 26035/17008 in data 27.06.2000;

B1) Primo atto di provenienza ultraventennale: atto a rogito del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri del 25.07.1988 (rep. 14340) con il quale i Sig.ri [redacted] a ciascuno per il proprio diritto e complessivamente per l'intero, hanno venduto alla Sig.ra [redacted] le porzioni immobiliari in Comune di Pomezia, località Torvaianica, Via Sofia n. 11, distinte al Foglio 34, particella 1020 sub 9 (l'appartamento) e foglio 34 particella 43/parte del Catasto Terreni (il posto auto); l'atto risulta trascritto presso la competente Conservatoria di Roma 2 ai nn. 28791/18790 in data 02.08.1988;

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 7, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

---



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.

Atto allegato B) : Titolo di proprietà in favore dell'esecutato: atto a rogito del Notaio Franco Pannunzio di Roma del 16.06.2000 (rep. 56572) con il quale la [REDACTED] ha venduto ai Sig.ri [REDACTED] che hanno acquistato ciascuno per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, la proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione; l'atto risulta trascritto presso la competente Conservatoria di Roma 2 ai nn. 26035/17008 in data 27.06.2000;

B1) Primo atto di provenienza ultraventennale: atto a rogito del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri del 25.07.1988 (rep. 14340) con il quale i Sig.ri [REDACTED] ciascuno per il proprio diritto e complessivamente per l'intero, hanno venduto alla Sig.ra [REDACTED] le porzioni immobiliari in Comune di Pomezia, località Torvaianica, Via Sofia n. 11, distinte al Foglio 34, particella 1020 sub 9 (l'appartamento) e foglio 34 particella 43/parte del Catasto Terreni (il posto auto); l'atto risulta trascritto presso la competente Conservatoria di Roma 2 ai nn. 28791/18790 in data 02.08.1988;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 9, PIANO TERZO**

---

La documentazione ipocatastale evidenziata nella relazione depositata in Cancelleria e agli atti indica le seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca volontaria iscritta in data 29.05.2000 ai nn. 21236/4741 di formalità a favore di Banca Cassa di Risparmio di Torino S.p.A. contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (terzo datore di ipoteca) - debitori non datori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  - b) Annotazione di surrogazione ai sensi dell'art. 8, comma 2 D.L. 7/2007 L. 40/2007 a margine della ipoteca n. part. 4741 del 29.05.2000 effettuata in data 30.11.2010 ai nn. 69089/12808 di formalità a favore di Banca Di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  - c) Ipoteca giudiziale iscritta in data 08.08.2014 ai nn. 38096/4749 di formalità a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditore precedente) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sugli immobili oggetto di esecuzione;
  - d) Pignoramento immobiliare trascritto in data 13.10.2016 presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 ai nn. 46542/31884 di formalità a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditore precedente) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sugli immobili oggetto di esecuzione;
- Risultano pertanto creditori iscritti ulteriori rispetto al precedente e da notificare ai sensi dell'art. 498 c.p.c.

Non risulta essere stato effettuato l'avviso 498 c.p.c.

Risultano peraltro contitolari del diritto di proprietà sull'immobile oggetto di esecuzione da notificare ai sensi dell'art. 599 c.p.c.

Non risulta essere stato effettuato l'avviso 599 c.p.c.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 7, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

---

La documentazione ipocatastale evidenziata nella relazione depositata indica le seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria iscritta in data 29.05.2000 ai nn. 21236/4741 di formalità a favore di Banca Cassa di Risparmio di Torino S.p.A. contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (terzo datore di ipoteca) - debitori non datori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

b) Annotazione di surrogazione ai sensi dell'art. 8, comma 2 D.L. 7/2007 L. 40/2007 a margine della ipoteca n. part. 4741 del 29.05.2000 effettuata in data 30.11.2010 ai nn. 69089/12808 di formalità a favore di Banca Di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

c) Ipoteca giudiziale iscritta in data 08.08.2014 ai nn. 38096/4749 di formalità a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditore procedente) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sugli immobili oggetto di esecuzione;

d) Pignoramento immobiliare trascritto in data 13.10.2016 presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 ai nn. 46542/31884 di formalità a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditore procedente) contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sugli immobili oggetto di esecuzione;

Risultano pertanto creditori iscritti ulteriori rispetto al precedente e da notificare ai sensi dell'art. 498 c.p.c.

Non risulta essere stato effettuato l'avviso 498 c.p.c.

Risultano peraltro contitolari del diritto di proprietà sull'immobile oggetto di esecuzione da notificare ai sensi dell'art. 599 c.p.c.

Non risulta essere stato effettuato l'avviso 599 c.p.c.

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 9, PIANO TERZO**

---

In base al "Piano Regolatore Generale" del Comune di Pomezia approvato con "Decreto Giunta Regionale" n. 4246 del 20.11.1974 l'area sulla quale insiste l'area di sedime della palazzina di Via Sofia n. 11 ha destinazione "Zona "B" di completamento"

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 7, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

---

In base al "Piano Regolatore Generale" del Comune di Pomezia approvato con "Decreto Giunta Regionale" n. 4246 del 20.11.1974 l'area sulla quale insiste l'area di sedime della palazzina di Via Sofia n. 7 e 11 ha destinazione "Zona "B" di completamento"

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 9, PIANO TERZO**

---



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

Si riferisce che la palazzina della quale fa parte il bene n. 1 oggetto di esecuzione, appartamento per civile abitazione ubicato in Pomezia (RM) Via Sofia n. 11 piano terzo (attico) interno n. 9, è stata edificata anteriormente al 1° settembre 1967, come attestato dall'atto di compra-vendita per notaio Franco Pannunzio del 16 giugno 2000 rep. 56572 racc. 10552 allegato B e dall'atto di provenienza allegato B1.

Il lotto unico i esecuzione (appartamento e posto macchina) è quindi regolare dal punto di vista urbanistico ma, si precisa, non è dotato di certificato di abitabilità

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

Il certificato energetico dell'immobile / APE è stato predisposto a cura del sottoscritto

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 7, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

---

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

Si riferisce che la palazzina della quale fa parte il bene n. 2 posto macchina scoperto oggetto di esecuzione, è stata edificata anteriormente al 1° settembre 1967, come attestato dall'atto di compra-vendita per notaio Franco Pannunzio del 16 giugno 2000 rep. 56572 racc. 10552 allegato "B"

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 11, SCALA UNICA, INTERNO 9, PIANO TERZO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risultano al momento vincoli od oneri o pagamenti arretrati per quanto attiene il condominio

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SOFIA N. 7, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano al momento vincoli od oneri o pagamenti arretrati per quanto attiene il condominio

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

Il lotto unico di cui è perizia è costituito dalla quota parte della metà indivisa (500/1000) dell'appartamento e del posto macchina di pertinenza i quali formano unico compendio. Il valore commerciale dei beni pignorati in quota parte della metà come sopra detto è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona e dalla facilità di raggiungimento del sito, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici dei manufatti ed infine situazione del mercato e quindi della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in concomitanza con l'esame di alcune oggettive 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, hanno contribuito a determinare il prezzo unitario per metro quadrato di superficie virtuale lorda tenendo altresì conto di adeguamenti e correzioni della stima; il tutto ha concorso a determinare il più probabile valore di mercato attribuito all'appartamento ed al posto macchina lotto unico oggetto di stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo

Il bene n. 1 consiste in un appartamento per civile abitazione ubicato in Pomezia località Torvaianica (RM) Via Sofia n. 11 piano terzo (attico) interno n. 9, nel possesso dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario della quota di 500/1000 in esecuzione. L'appartamento, dettagliatamente descritto nella relazione peritale per quanto attiene le sue precise caratteristiche, la conformazione, l'esposizione e la consistenza metrica lorda e netta, fa parte integrante della palazzina/condominio residenziale avente accesso diretto, sia pedonale che carrabile, dalla prospiciente Via Sofia n. 11. La palazzina sorge in area bene urbanizzata in fascia costiera di Pomezia, fascia piuttosto limitrofa il mare la cui vista diretta si gode dallo spazioso terrazzo a livello dell'immobile in esecuzione, usufruisce di buona viabilità ed anche della presenza di parcheggi nelle aree circostanti, negozi, attività commerciali di vario tipo, studi professionali, mezzi pubblici ed inoltre di complessiva buona dotazione di servizi vari. La foto satellitare allegato "A" mostra la precisa posizione dell'immobile nel contesto in cui si colloca

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1020, Sub. 9, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000)



Valore di stima del bene: € 89.250,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed

infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in concomitanza con l'esame della documentazione allegata ed esperita una attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato del bene indicando sia il valore unitario per metro quadrato che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno complessivamente concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima per base di asta.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra

Il bene n. 2 consiste in un posto auto scoperto sito al piano terra in Pomezia località Torvaianica (RM) Via Sofia n. 7 nel possesso dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario della quota di 500/1000 Il posto auto, dettagliatamente descritto nella più ampia relazione peritale per quanto attiene le sue precise caratteristiche, la conformazione e la consistenza metrica, fa parte integrante della palazzina/condominio residenziale avente accesso diretto, sia pedonale che carrabile, dalla prospiciente Via Sofia. La palazzina sorge in area bene urbanizzata in fascia costiera di Pomezia, fascia piuttosto limitrofa il mare la cui vista diretta si gode dallo spazioso terrazzo a livello dell'immobile in esecuzione, usufruisce di buona viabilità ed anche della presenza di parcheggi nelle aree circostanti, negozi, attività commerciali di vario tipo, studi professionali, mezzi pubblici e complessivamente buona dotazione di servizi vari. La foto satellitare allegato "A" mostra la precisa posizione dell'immobile nel contesto in cui si colloca

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 43, Sub. 522, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000)

Valore di stima del bene: € 5.100,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed

infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in concomitanza con l'esame della documentazione allegata ed esperita una attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato del bene indicando sia il valore unitario per metro quadrato che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno complessivamente concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima per base di asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala	105,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 178.500,00	50,00	€ 89.250,00



unica, interno 9, piano terzo					
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra	6,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 10.200,00	50,00	€ 5.100,00
Valore di stima:					€ 94.350,00

**Valore finale di stima: € 91.575,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ribadisce che il lotto unico di cui è perizia è costituito dalla quota parte della metà indivisa di proprietà dell'esecutato (500/1000) dell'appartamento e del posto macchina di pertinenza, i quali formano unico compendio.

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.

Genzano di Roma, li 07/11/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Di Lisio Sergio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - All. A Foto satellitare dell'immobile in Via SOFIA n. 11
- ✓ Atto di provenienza - All. B Atto di proprietà
- ✓ Atto di provenienza - All. B1 Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - All. C Visura storica e planimetria catastale alloggio
- ✓ Altri allegati - All. D Dichiarazione esecutato
- ✓ Visure e schede catastali - All. E Visura storica e planimetria catastale posto macchina
- ✓ Altri allegati - All. F Attestato Prestazione Energetica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo  
Il bene n. 1 consiste in un appartamento per civile abitazione ubicato in Pomezia località Torvaianica (RM) Via Sofia n. 11 piano terzo (attico) interno n. 9, nel possesso dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario della quota di 500/1000 in esecuzione. L'appartamento, dettagliatamente descritto nella relazione peritale per quanto attiene le sue precise caratteristiche, la conformazione, l'esposizione e la consistenza metrica lorda e netta, fa parte integrante della palazzina/condominio residenziale avente accesso diretto, sia pedonale che carrabile, dalla prospiciente Via Sofia n. 11. La palazzina sorge in area bene urbanizzata in fascia costiera di Pomezia, fascia piuttosto limitrofa il mare la cui vista diretta si gode dallo spazioso terrazzo a livello dell'immobile in esecuzione, usufruisce di buona viabilità ed anche della presenza di parcheggi nelle aree circostanti, negozi, attività commerciali di vario tipo, studi professionali, mezzi pubblici ed inoltre di complessiva buona dotazione di servizi vari. La foto satellitare allegato "A" mostra la precisa posizione dell'immobile nel contesto in cui si colloca  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1020, Sub. 9, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000)  
Destinazione urbanistica: In base al "Piano Regolatore Generale" del Comune di Pomezia approvato con "Decreto Giunta Regionale" n. 4246 del 20.11.1974 l'area sulla quale insiste l'area di sedime della palazzina di Via Sofia n. 11 ha destinazione "Zona "B" di completamento"
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra  
Il bene n. 2 consiste in un posto auto scoperto sito al piano terra in Pomezia località Torvaianica (RM) Via Sofia n. 7 nel possesso dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario della quota di 500/1000 Il posto auto, dettagliatamente descritto nella più ampia relazione peritale per quanto attiene le sue precise caratteristiche, la conformazione e la consistenza metrica, fa parte integrante della palazzina/condominio residenziale avente accesso diretto, sia pedonale che carrabile, dalla prospiciente Via Sofia. La palazzina sorge in area bene urbanizzata in fascia costiera di Pomezia, fascia piuttosto limitrofa il mare la cui vista diretta si gode dallo spazioso terrazzo a livello dell'immobile in esecuzione, usufruisce di buona viabilità ed anche della presenza di parcheggi nelle aree circostanti, negozi, attività commerciali di vario tipo, studi professionali, mezzi pubblici e complessivamente buona dotazione di servizi vari. La foto satellitare allegato "A" mostra la precisa posizione dell'immobile nel contesto in cui si colloca  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 43, Sub. 522, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000)  
Destinazione urbanistica: In base al "Piano Regolatore Generale" del Comune di Pomezia approvato con "Decreto Giunta Regionale" n. 4246 del 20.11.1974 l'area sulla quale insiste l'area di sedime della palazzina di Via Sofia n. 7 e 11 ha destinazione "Zona "B" di completamento"

**Prezzo base d'asta: € 91.575,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 770/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.575,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Via Sofia n. 11, scala unica, interno 9, piano terzo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	500/1000
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1020, Sub. 9, Categoria A2	<b>Superficie</b>	105,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento, fatta eccezione per modesti interventi di piccola manutenzione, si presenta nelle originali condizioni di costruzione e con le rifiniture dell'epoca la quale, in base a quanto testualmente indicato nel rogito notarile, risale a circa 50 anni or sono (periodo antecedente l'anno 1967). Ne consegue che gli impianti tecnici (idraulico e di riscaldamento) sono antiquati e non a norma, come pure i pavimenti, i rivestimenti, gli apparecchi igienico-sanitari, gli infissi interni ed esterni, ecc. ecc., sono antiquati, superati nelle caratteristiche intrinseche e nella tipologia, quindi pur se lo stato generale di conservazione è discreto alla prima impressione, l'alloggio dovrà - in un futuro molto prossimo - usufruire di un cospicuo intervento di restauro nelle rifiniture essenziali, e di adeguamento a norma degli impianti tecnologici, in particolare quello elettrico ed anche di riscaldamento (la caldaia a gas è in disuso poiché fatiscente e quindi inservibile). Le foto allegate ai numeri da 1 a 10 meglio indicano le complessive condizioni dell'appartamento. Il posto macchina è anch'esso in condizioni molto modeste		
<b>Descrizione:</b>	Il bene n. 1 consiste in un appartamento per civile abitazione ubicato in Pomezia località Torvaianica (RM) Via Sofia n. 11 piano terzo (attico) interno n. 9, nel possesso dell'esecutato **** Omissis **** proprietario della quota di 500/1000 in esecuzione. L'appartamento, dettagliatamente descritto nella relazione peritale per quanto attiene le sue precise caratteristiche, la conformazione, l'esposizione e la consistenza metrica lorda e netta, fa parte integrante della palazzina/condominio residenziale avente accesso diretto, sia pedonale che carrabile, dalla prospiciente Via Sofia n. 11. La palazzina sorge in area bene urbanizzata in fascia costiera di Pomezia, fascia piuttosto limitrofa il mare la cui vista diretta si gode dallo spazioso terrazzo a livello dell'immobile in esecuzione, usufruisce di buona viabilità ed anche della presenza di parcheggi nelle aree circostanti, negozi, attività commerciali di vario tipo, studi professionali, mezzi pubblici ed inoltre di complessiva buona dotazione di servizi vari. La foto satellitare allegato "A" mostra la precisa posizione dell'immobile nel contesto in cui si colloca		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile LOTTO Unico (appartamento e posto macchina) è occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** il quale, durante il sopralluogo svolto, ha dichiarato che vi abita unitamente al proprio nucleo familiare e che costituisce prima casa (dichiarazione all."D")		

Bene N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7, scala unica, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	500/1000
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 43, Sub. 522, Categoria C6	<b>Superficie</b>	6,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto macchina scoperto, dotato di pavimento in battuto di cemento, è in uno stato conservativo mediocre		



<b>Descrizione:</b>	Il bene n. 2 consiste in un posto auto scoperto sito al piano terra in Pomezia località Torvaianica (RM) Via Sofia n. 7 nel possesso dell'esecutato **** Omissis **** proprietario della quota di 500/1000 Il posto auto, dettagliatamente descritto nella più ampia relazione peritale per quanto attiene le sue precise caratteristiche, la conformazione e la consistenza metrica, fa parte integrante della palazzina/condominio residenziale avente accesso diretto, sia pedonale che carrabile, dalla prospiciente Via Sofia. La palazzina sorge in area bene urbanizzata in fascia costiera di Pomezia, fascia piuttosto limitrofa il mare la cui vista diretta si gode dallo spazioso terrazzo a livello dell'immobile in esecuzione, usufruisce di buona viabilità ed anche della presenza di parcheggi nelle aree circostanti, negozi, attività commerciali di vario tipo, studi professionali, mezzi pubblici e complessivamente buona dotazione di servizi vari. La foto satellitare allegato "A" mostra la precisa posizione dell'immobile nel contesto in cui si colloca
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Il posto macchina scoperto di pertinenza dell'alloggio è occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** il quale, durante il sopralluogo svolto, ha dichiarato che l'appartamento che abita con il proprio nucleo familiare costituisce prima casa (dichiarazione all."D")

