

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Arch. Manuel Peretti, nell'Esecuzione Immobiliare 382/2021 del R.G.E.

promossa da

**BANCA DEL MEZZOGIORNO - MEDIOCREDITO CENTRALE SPA**

*Codice fiscale: 00594040586*

*ROMA*

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO.....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO.....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO.....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO.....	10
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO.....	11

Precisazioni .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO.....	12
Stato conservativo.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO.....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO.....	14
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO.....	16
Normativa urbanistica.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA.....	17

<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO.....</b>	<b>17</b>
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA.....</b>	<b>17</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO.....</b>	<b>18</b>
Vincoli od oneri condominiali .....	19
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA.....</b>	<b>19</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO.....</b>	<b>19</b>
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare .....	23
Riepilogo bando d'asta .....	25
<b>Lotto Unico.....</b>	<b>25</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 382/2021 del R.G.E.....	26
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 214.625,00.....</b>	<b>26</b>

## INCARICO

---

All'udienza del 16/12/2021, il sottoscritto Dott. Ing. Arch. Peretti Manuel, con studio in Via San Crispino, 4 - 00049 - Velletri (RM), email arkingsinerגיע@gmail.com, PEC ma.peretti@pec.archrm.it, Tel. 06 60661261, Fax 06 233206965, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2021 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 RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41°38'41.79"N, 12°26'04,40"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO (Coord. Geografiche: 41°38'42.18"N, 12°26'04,08"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 289, SCALA U, INTERNO 3, PIANO TERRA**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento, in una palazzina multipiano a tre livelli fuori piano oltre copertura, in condominio a cui si accede pedonalmente dal civico n° 289

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 295, SCALA U, INTERNO 3, PIANO SEMINTERRATO**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un garage, al piano seminterrato di una palazzina multipiano a tre livelli fuori piano oltre copertura, in condominio, a cui si accede carrabilmente dal civico n° 95

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 289, SCALA U, INTERNO 3, PIANO TERRA**

---

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

Come da relazione del professionista delegato, Avv. Emanuela SANTILLI, la documentazione appare completa.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 295, SCALA U, INTERNO 3, PIANO SEMINTERRATO**

---

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

Come da relazione del professionista delegato, Avv. Emanuela SANTILLI, la documentazione appare completa.

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 289, SCALA U, INTERNO 3, PIANO TERRA**

---

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. Emanuela SANTILLI, quale parte integrante e sostanziale

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 295, SCALA U, INTERNO 3, PIANO SEMINTERRATO**

---

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

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

[REDACTED]  
[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. Emanuela SANTILLI, quale parte integrante e sostanziale

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 289, SCALA U, INTERNO 3, PIANO TERRA**

---

L'immobile pignorato, trattandosi di un appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno tre, confina con interno due, vano scala, Via Romenia, salvo altri

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 295, SCALA U, INTERNO 3, PIANO SEMINTERRATO**

L'immobile pignorato, trattandosi di un garage posto al piano seminterrato, distinto con il numero interno tre, confina con interno due, con vano cantina e spazio di manovra, salvo altri

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 289, SCALA U, INTERNO 3, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,62 mq	83,40 mq	1,00	83,40 mq	3,00 m	TERRA
Magazzino	5,36 mq	6,00 mq	0,60	3,60 mq	2,40 m	TERRA
Cortile	113,70 mq	113,70 mq	0,25	28,43 mq	0,00 m	TERRA
Terrazza	10,40 mq	10,40 mq	0,25	2,60 mq	0,00 m	TERRA
Giardino	130,00 mq	130,00 mq	0,20	26,00 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>144,03 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>144,03 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è costituito da un appartamento, con altezza utile interna pari a circa 3.00 m, al piano terra, interno n° 3, di una palazzina multipiano a tre livelli fuori terra, oltre copertura a falda, con accesso sia da corpo scala condominiale al civico 289 di Via Rumenuia, sia direttamente dal civico 291 di Via Rumenuia, che accede all'area cortilizia esclusiva. Si precisa che il vano scala condominiale è sprovvisto di ascensore. L'appartamento, ad unico livello, comprende un pranzo-soggiorno, un angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un'area cortilizia, una terrazza, un magazzino ed un giardino.

Si rimanda alla planimetria di rilievo, redatta dal CTU, in occasione del sopralluogo, quale parte integrante e sostanziale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 295, SCALA U, INTERNO 3, PIANO SEMINTERRATO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	40,22 mq	40,00 mq	0,60	24,00 mq	3,30 m	SEMINTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è costituito da un garage, con altezza utile interna pari a circa 3.30 m, al piano seminterrato, interno n° 3, di una palazzina multipiano a tre livelli fuori terra, oltre copertura a falda, con accesso da rampa condominiale al civico 295 di Via Rumenia. Il garage, comprende un unico ambiente confinato da un corridoio perimetrale ed ha due punti di luce naturale.

Si rimanda alla planimetria di rilievo, redatta dal CTU, in occasione del sopralluogo, quale parte integrante e sostanziale.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 289, SCALA U, INTERNO 3, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/1972 al 10/01/1974	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 1190, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Rendita € 738,53 Piano T Graffato 1965
Dal 11/01/1974 al 13/02/2007	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 1190, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Rendita € 738,53 Piano T Graffato 1965
Dal 14/02/2007 al 24/07/2011	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 1190, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Rendita € 738,53 Piano T Graffato 1965

Dal 25/07/2011 al 06/06/2012	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 1190, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Rendita € 738,53 Piano T Graffato 1965
Dal 07/06/2012 al 01/07/2014	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 1190, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Rendita € 738,53 Piano T Graffato 1965
Dal 02/07/2014 al 14/10/2021	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 1190, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Rendita € 738,53 Piano T Graffato 1965

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 295, SCALA U, INTERNO 3, PIANO SEMINTERRATO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1974 al 13/02/2007	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 25, Part. 1190, Sub. 14 Categoria C6 Cl.3, Cons. 40 MQ Superficie catastale , mq Rendita € 128,08 Piano S1
Dal 14/02/2007 al 06/07/2012	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 25, Part. 1190, Sub. 14 Categoria C6 Cl.5, Cons. 40 MQ Superficie catastale , mq Rendita € 17.560,00 Piano S1
Dal 07/06/2012 al 01/07/2014	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 1190, Sub. 14 Categoria C6 Cl.5, Cons. 40 MQ Rendita € 175,60 Piano S1
Dal 02/07/2014 al 14/10/2021	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 1190, Sub. 14 Categoria C6 Cl.5, Cons. 40 mq Superficie catastale 46 mq Rendita € 175,60 Piano S1

## DATI CATASTALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 289, SCALA U, INTERNO 3, PIANO TERRA**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	1190	3		A2	3	5.5 vani	110 mq	738,53 €	TERRA	1965

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'esame della planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi, per la demolizione di alcune tamponature interne e per lo spostamento di alcune porte.

Si rimanda, per la corretta definizione dei luoghi, al rilievo redatto dal CTU, al momento del sopralluogo.

Il professionista non ha ritenuto opportuno, nell'interesse dell'economia della procedura, espletare l'aggiornamento catastale, il quale andrà eseguito congiuntamente all'aggiornamento edilizio, presso gli enti preposti, a carico dell'aggiudicatario.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 295, SCALA U, INTERNO 3, PIANO SEMINTERRATO**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	1190	14		C6	5	40 mq	46 mq	175,6 €	S1	

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'esame della planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi, per la presenza di alcune tamponature interne.

Si rimanda, per la corretta definizione dei luoghi, al rilievo redatto dal CTU, al momento del sopralluogo.

Il professionista non ha ritenuto opportuno, nell'interesse dell'economia della procedura, espletare l'aggiornamento catastale, il quale andrà eseguito congiuntamente all'aggiornamento edilizio, presso gli enti preposti, a carico dell'aggiudicatario.

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 289, SCALA U, INTERNO 3, PIANO TERRA**

---

Si evidenziano le seguenti difformità, rispetto al progetto del 1971:

#### APPARTAMENTO

- il piano terra presenta una diversa distribuzione planimetrica interna, soprattutto a livello della zona cucina-pranzo, con la demolizione di tamponature interne, e lo spostamento di alcune porte. Inoltre si segnala l'acquisizione del magazzino esterno, a scapito dell'interno n°2.

Anche le aree del giardino non sono correttamente rappresentate, rispetto allo stato dei luoghi, così come il passo esclusivo verso la viabilità principale (Via Rumenia) è pedonale e non carrabile.

Si evidenzia la rilevata consistenza planimetrica del magazzino esterno nella relativa planimetria catastale, che presenta però difformità distributive interne.

Si rimanda, per la corretta definizione dei luoghi, al rilievo redatto dal CTU, al momento del sopralluogo.

Per sanare tali difformità distributive a parere del tecnico sembrerebbe possibile presentare un procedimento edilizio mediante SCIA/Permesso a costruire in Sanatoria, aggiornando così anche l'aspetto catastale.

L'impegno economico per regolarizzare tali difformità, viene quantificato in circa il 15% di quanto stimato, **ESCLUSIVAMENTE IN TANDEM CON L'ALTRO BENE DEL LOTTO UNICO (GARAGE)**, ovvero pari ad euro 33.165,00 (trentatremilacentosessantacinque/00) oltre oneri di legge.

Si precisa che tale somma viene detratta dalla stima dell'immobile, pertanto risulterà a totale carico dell'aggiudicatario.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 295, SCALA U, INTERNO 3, PIANO SEMINTERRATO**

---

Si evidenziano le seguenti difformità, rispetto al progetto del 1971:

#### GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO:

- il piano seminterrato, identificato negli elaborati di progetto come piano cantinato, non presenta nessuna suddivisione interna.

Si rimanda, per la corretta definizione dei luoghi, al rilievo redatto dal CTU, al momento del sopralluogo.

Per sanare tali difformità distributive a parere del tecnico sembrerebbe possibile presentare un procedimento edilizio mediante SCIA/Permesso a costruire in Sanatoria, aggiornando così anche l'aspetto catastale.

L'impegno economico per regolarizzare tali difformità, viene quantificato in circa il 15% di quanto stimato, ESCLUSIVAMENTE IN TANDEM CON L'ALTRO BENE DEL LOTTO UNICO (APPARTAMENTO) ovvero euro 4.710,00 (quattromilasettecentodieci/00) oltre oneri di legge.

Si precisa che tale somma viene detratta dalla stima dell'immobile, pertanto risulterà a totale carico dell'aggiudicatario.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 289, SCALA U, INTERNO 3, PIANO TERRA**

---

L'immobile pignorato, si presenta in scarse condizioni interne, non si rilevano problematiche statiche, è comunque necessario un intervento manutentivo sia esterno che interno.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 295, SCALA U, INTERNO 3, PIANO SEMINTERRATO**

---

L'immobile pignorato, si presenta in scarse condizioni interne, soprattutto legate a fenomeni di risalita di umidità, non si rilevano problematiche statiche, è necessario un intervento manutentivo generale.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 289, SCALA U, INTERNO 3, PIANO TERRA**

---

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un complesso condominiale, per cui rientrano fra le parti comuni il vano scala e la rampa di accesso al portone di ingresso al fabbricato condominiale

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 295, SCALA U, INTERNO 3, PIANO SEMINTERRATO**

---

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un complesso condominiale, per cui rientrano fra le parti comuni la rampa di accesso carrabile al fabbricato condominiale ed i locali tecnici comuni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 289, SCALA U, INTERNO 3, PIANO TERRA**

---

L'immobile pignorato, esposto a Nord/Est, Ovest e a Sud/Ovest, si presenta in scarse condizioni interne, non si rilevano problematiche statiche, è comunque necessario un intervento manutentivo sia esterno che interno. La tipologia costruttiva è ad intelaiatura in cemento armato, con solai in laterocemento e copertura a falde; è

rivestito principalmente a cortina, con elementi intonacati e tinteggiati (attualmente la tinteggiatura è decoesa e necessita di intervento di ripristino). L'immobile è dotato di infissi in alluminio con vetrocamera, grate metalliche e tapparelle in pvc, porte tamburate, portoncino ligneo, pavimentazioni in ceramica, così come il rivestimento della cucina e del bagno.

L'altezza interna utile è di circa 3,00 m.

Le pareti ed le soffitte sono intonacate e tinteggiate.

Gli apparecchi igienico sanitari sono in ceramica smaltata completi di rubinetteria.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia - impianto termico con caldaia murale a Metano, caloriferi in alluminio, - impianto idrico sottotraccia con adduzione da acquedotto.

Si segnala area cortilizia esclusiva munita di giardino, che accede direttamente sulla viabilità principale, con passo pedonale, identificato al numero civico 291.

Vano scala condominiale privo di ascensore.

---

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 295, SCALA U, INTERNO 3, PIANO SEMINTERRATO**

---

L'immobile pignorato, al piano seminterrato è parzialmente esposto a Sud ed Est, con delle modeste finestrate (punto luce), si presenta in scarse condizioni interne, soprattutto dovuto a fenomeni di risalita di umidità, non si rilevano problematiche statiche, è necessario un intervento manutentivo generale.

La tipologia costruttiva è ad intelaiatura in cemento armato, con solai in laterocemento e copertura a falde; è rivestito principalmente a cortina, con elementi intonacati e tinteggiati (attualmente la tinteggiatura è decoesa e necessita di intervento di ripristino). L'immobile è dotato di serranda basculante metallica, pavimentazioni in ceramica.

L'altezza interna utile è di circa 3,30 m.

Le pareti ed le soffitte sono intonacate e tinteggiate, mentre il soffitto è allo stato grezzo (solo tinteggiato).

Gli apparecchi igienico sanitari sono in ceramica smaltata completi di rubinetteria.

Impianti: impianto elettrico minimale a vista.

---

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 289, SCALA U, INTERNO 3, PIANO TERRA**

---

L'immobile risulta libero

Come accertato in occasione del sopralluogo dell'immobile pignorato, avvenuto in data 26-01-2022, l'immobile è in corso di liberazione e la ██████████ incaricata dall'esecutata s'impegna a consegnare le chiavi dell'immobile al custode Avv. Emanuela SANTILLI non appena finito di liberare il bene.

---

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 295, SCALA U, INTERNO 3, PIANO SEMINTERRATO**

---

L'immobile risulta libero

Come accertato in occasione del sopralluogo dell'immobile pignorato, avvenuto in data 26-01-2022, l'immobile è in corso di liberazione e la [REDACTED] incaricata dall'esecutata s'impegna a consegnare le chiavi dell'immobile al custode Avv. Emanuela SANTILLI non appena finito di liberare il bene.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 289, SCALA U, INTERNO 3, 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. Emanuela SANTILLI, quale parte integrante e sostanziale

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 295, SCALA U, INTERNO 3, PIANO SEMINTERRATO**

---

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. Emanuela SANTILLI, quale parte integrante e sostanziale

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 289, SCALA U, INTERNO 3, PIANO TERRA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 29/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a TIVOLI il 09/07/2014  
Reg. gen. 32253 - Reg. part. 3770  
Quota: 1/2 CIASCUNO  
Importo: € 400.000,00  
A favore di BANCA DEL MEZZOGIORNO - MEDIOCREDITO CENTRALE SPA  
[REDACTED]

#### ***Trascrizioni***

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA il 29/10/2021  
Reg. gen. 58807 - Reg. part. 42429  
A favore di BANCA DEL MEZZOGIORNO - MEDIOCREDITO CENTRALE SPA  
[REDACTED]

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 295, SCALA U, INTERNO 3, PIANO SEMINTERRATO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 29/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a TIVOLI il 09/07/2014  
Reg. gen. 32253 - Reg. part. 3770  
Quota: 1/2 CIASCUNO  
Importo: € 400.000,00  
A favore di BANCA DEL MEZZOGIORNO - MEDIOCREDITO CENTRALE SPA  
[REDACTED]

#### ***Trascrizioni***

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA il 29/10/2021

Reg. gen. 58807 - Reg. part. 42429

A favore di BANCA DEL MEZZOGIORNO - MEDIOCREDITO CENTRALE SPA



## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 289, SCALA U, INTERNO 3, PIANO TERRA**

L'area su cui sorge l'immobile pignorato è destinata dal vigente PRG APPROVATO con DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N°4246 del 20/11/1974 del Comune di Pomezia a zona "B: COMPLETAMENTO".

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 295, SCALA U, INTERNO 3, PIANO SEMINTERRATO**

L'area su cui sorge l'immobile pignorato è destinata dal vigente PRG APPROVATO con DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N°4246 del 20/11/1974 del Comune di Pomezia a zona "B: COMPLETAMENTO".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 289, SCALA U, INTERNO 3, PIANO TERRA**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia emerge che il complesso architettonico ove insiste l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato edificato in virtù del NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI N° 880 del 31/08/1968 e successiva variante con LICENZA EDILIA PROT N° 2394 del 24/06/1971.

Risulta il COLLAUDO STATICO a firma dell'Ing. Lucio Chiocchini del 24/10/1970 e depositato in Prefettura il 28/10/1970 al n. 69343.

Risulta presente il CERTIFICATO DI ABITABILITA' del 28/07/1971.

Si evidenziano le seguenti difformità, rispetto al progetto del 1971:

#### **APPARTAMENTO**

- il piano terra presenta una diversa distribuzione planimetrica interna, soprattutto a livello della zona cucinapranzo, con la demolizione di tamponature interne, e lo spostamento di alcune porte. Inoltre si segnala l'acquisizione del magazzino esterno, a scapito dell'interno n°2.

Anche le aree del giardino non sono correttamente rappresentate, rispetto allo stato dei luoghi, così come il passo esclusivo verso la viabilità principale (Via Rumenia) è pedonale e non carrabile.

Si evidenzia la rilevata consistenza planimetrica del magazzino esterno nella relativa planimetria catastale, che

presente però difformità distributive interne.

Si rimanda, per la corretta definizione dei luoghi, al rilievo redatto dal CTU, al momento del sopralluogo.

Per sanare tali difformità distributive a parere del tecnico sembrerebbe possibile presentare un procedimento edilizio mediante SCIA/Permesso a costruire in Sanatoria, aggiornando così anche l'aspetto catastale.

L'impegno economico per regolarizzare tali difformità, viene quantificato in circa il 10% di quanto stimato, ovvero euro 22.110,00 (ventiduemilacentodieci/00) oltre oneri di legge.

Si precisa che tale somma viene detratta dalla stima dell'immobile, pertanto risulterà a totale carico dell'aggiudicatario.

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

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

Durante il sopralluogo, il sottoscritto CTU non ha reperito il Certificato APE, ne è stato possibile redigerlo, in mancanza del libretto di manutenzione della caldaia e libretto d'impianto con relative certificazioni, come riportato nel verbale di sopralluogo.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 295, SCALA U, INTERNO 3, PIANO SEMINTERRATO**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia emerge che il complesso architettonico ove insiste l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato edificato in virtù del NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI N° 880 del 31/08/1968 e successiva variante con LICENZA EDILIA PROT N° 2394 del 24/06/1971.

Risulta il COLLAUDO STATICO a firma dell'Ing. Lucio Chiocchini del 24/10/1970 e depositato in Prefettura il 28/10/1970 al n. 69343.

Si evidenziano le seguenti difformità, rispetto al progetto del 1971:

#### **GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO:**

- il piano seminterrato, identificato negli elaborati di progetto come piano cantinato, non presenta nessuna suddivisione interna.

Si rimanda, per la corretta definizione dei luoghi, al rilievo redatto dal CTU, al momento del sopralluogo.

Per sanare tali difformità distributive a parere del tecnico sembrerebbe possibile presentare un procedimento edilizio mediante SCIA/Permesso a costruire in Sanatoria, aggiornando così anche l'aspetto catastale.

L'impegno economico per regolarizzare tali difformità, viene quantificato in circa il 15% di quanto stimato, ESCLUSIVAMENTE IN TANDEM CON L'ALTRO BENE DEL LOTTO UNICO (APPARTAMENTO) ovvero euro 4.710,00 (quattromilasettecentodieci/00) oltre oneri di legge.

Si precisa che tale somma viene detratta dalla stima dell'immobile, pertanto risulterà a totale carico dell'aggiudicatario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 289, SCALA U, INTERNO 3, PIANO TERRA**

---

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

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,12

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 500,12

L'immobile rientra in un complesso condominiale "CONDOMINIO VIA RUMENIA 289" C.F. 96283670584, amministrato da EMILIANO FRANCONI, via Carlo Cattaneo, 15 - 00185 Roma email pec. franconi.amministratore@postecert.it

Si precisa che l'importo condominiale comprende l'appartamento ed il garage.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA RUMENIA 295, SCALA U, INTERNO 3, PIANO SEMINTERRATO**

---

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

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,12

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 500,12

L'immobile rientra in un complesso condominiale "CONDOMINIO VIA RUMENIA 289" C.F. 96283670584, amministrato da EMILIANO FRANCONI, via Carlo Cattaneo, 15 - 00185 Roma email pec.franconi.amministratore@postecert.it

Si precisa che l'importo condominiale comprende l'appartamento ed il garage.

## 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 RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA  
L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento, in una palazzina multipiano a tre livelli fuori piano oltre copertura, in condominio a cui si accede pedonalmente dal civico n° 289  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1190, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 1965  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 221.100,00  
Lo scrivente, effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona con immobili assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente stima, considerando stabili le condizioni dei beni e del mercato immobiliare, ritiene di effettuare la valutazione, adottando il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

### STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o) annuo al quale si detraranno le spese che di norma si sostengono annualmente.

Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione il valore locativo di € 6.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo.

Spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari sul fabbricato (5%);
- quota di ammortamento (5%);
- imposizioni fiscali, (23%);

costituiscono un tasso di detrazione pari al 33% e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove:

$$R = \text{€} 9.600,00 \quad S = 33\% \text{ di } R;$$

$$S = \text{€} 9.600,00 \times 33 : 100 = \text{€} 3.168,00;$$

$$R - S = \text{€} 9.600,00 - 3.168,00 = \text{€} 6.432,00 \text{ (canone netto).}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V, \text{ ove } r = 0,030;$$

$$\text{€} 6.432,00 : 0,030 = \text{€} 214.400,00.$$

### STIMA SINTETICA

Volendo comparare la stima analitica al probabile valore di mercato degli immobili, il sottoscritto adotta la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico la superficie utile, valore della quale viene adottata nella stessa zona, in libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche

simili a quello oggetto della presente stima.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato della zona e considerando questi stabili, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione degli immobili (e ritenendo anche queste stabili), della zona nella quale gli stessi sono ubicati, lo scrivente ritiene equo attribuire i seguenti valori:

a) Super. lorda residenziale convenzionale mq 144,03\* € 1.500/mq = € 216.045,00

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo il valore complessivo dell'immobile stimato:

(€. 227.800,00 + €. 216.045,00) : 2 = €. 221.100,00

A detrarre spese per sanatoria e ripristino dei luoghi, valutate al 15% del valore di stima, ESCLUSIVAMENTE IN TANDEM CON L'ALTRO BENE DEL LOTTO UNICO (GARAGE), ovvero pari ad euro 33.165,00 oltre oneri di legge a carico aggiudicatario.

Rimanenza €. 187.935,00.

Valore finale, a base d'asta, del bene pignorato €. 187.935,00

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un garage, al piano seminterrato di una palazzina multipiano a tre livelli fuori piano oltre copertura, in condominio, a cui si accede carrabilmente dal civico n° 95

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1190, Sub. 14, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 31.400,00

Lo scrivente, effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona con immobili assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente stima, considerando stabili le condizioni dei beni e del mercato immobiliare, ritiene di effettuare la valutazione, adottando il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

#### STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o) annuo al quale si deterranno le spese che di norma si sostengono annualmente.

Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione il valore locativo di € 6.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo.

Spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari sul fabbricato (5%);
- quota di ammortamento (5%);

- imposizioni fiscali, (23%);

costituiscono un tasso di detrazione pari al 33% e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove:

$R = \text{€} 1.200,00$      $S = 33\%$  di R;

$S = \text{€} 1.200,00 \times 33 : 100 = \text{€} 396,00$ ;

$R - S = \text{€} 1.200,00 - 396,00 = \text{€} 804,00$  (canone netto).

Capitalizzazione del canone netto (R - S) :  $r = V$ , ove  $r = 0,030$ ;

$\text{€} 804,00 : 0,030 = \text{€} 26.800,00$ .

STIMA SINTETICA

Volendo comparare la stima analitica al probabile valore di mercato degli immobili, il sottoscritto adotta la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico la superficie utile, valore della quale viene adottata nella stessa zona, in libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato della zona e considerando questi stabili, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione degli immobili (e ritenendo anche queste stabili), della zona nella quale gli stessi sono ubicati, lo scrivente ritiene equo attribuire i seguenti valori:

a) Super. lorda non residenziale convenzionale mq 24,00\* € 1.500/mq = € 36.000,00

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo il valore complessivo dell'immobile stimato:

$(\text{€} 26.800,00 + \text{€} 36.000,00) : 2 = \text{€} 31.400,00$

A detrarre spese per sanatoria e ripristino dei luoghi, valutate al 15% del valore di stima, ESCLUSIVAMENTE IN TANDEM CON L'ALTRO BENE DEL LOTTO UNICO (APPARTAMENTO), ovvero pari ad euro 4.710,00 oltre oneri di legge a carico aggiudicatario

Rimanenza € 26.690,00.

Valore finale, a base d'asta, del bene pignorato € 26.690,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA	144,03 mq	1.535,096,855,00 €/mq	€ 221.100,00	100,00%	€ 221.100,00
<b>Bene N° 2 -</b> Garage Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO	24,00 mq	1.308,33 €/mq	€ 31.400,00	100,00%	€ 31.400,00
				Valore di stima:	€ 252.500,00

Valore di stima: € 252.500,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristini dei luoghi ed attività edilizie/urbanistiche	15,00	%

**Valore finale di stima: € 214.625,00**

Lo stato dei luoghi, rispetto a quanto messo a disposizione dagli uffici tecnici comunali, necessita di opere per "armonizzarsi" alle posizioni edilizie/urbanistiche depositate che hanno bisogno di essere completate.

Appare al CTU congruo riservare la somma del 15% di quanto stimato, ESCLUSIVAMENTE IN TANDEM CON I DUE BENI DEL LOTTO UNICO (APPARTAMENTO+GARAGE), ovvero pari a complessivi euro 37.875,00 che rimangono a carico dell'aggiudicatario, per le spese di cui sopra, oltre oneri di legge.

Pertanto il valore finale del lotto, a base d'asta, dei due beni pignorati risulta essere pari ad €. 214.625,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo stato dei luoghi, rispetto a quanto messo a disposizione dagli uffici tecnici comunali, necessita di opere per "armonizzarsi" alle posizioni edilizie/urbanistiche depositate che hanno bisogno di essere completate.

Appare al CTU congruo riservare la somma del 15% di quanto stimato, ESCLUSIVAMENTE IN TANDEM CON I DUE BENI DEL LOTTO UNICO (APPARTAMENTO+GARAGE), ovvero pari a complessivi euro 37.875,00 che rimangono a carico dell'aggiudicatario, per le spese di cui sopra, oltre oneri di legge.

Pertanto il valore finale del lotto, a base d'asta, dei due beni pignorati risulta essere pari ad €. 214.625,00

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 28/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Ing. Arch. Manuel Peretti



## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 -VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - NOTA DI TRASCRIZIONE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - PLANIMETRIE DI RILIEVO GEOMETRICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - LICENZA EDILIZIA N° 880 DEL 31-08-1968 E PROGETTO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - LICENZA EDILIZIA IN VARIANTE N°2394 DEL 24-06-1971 E PROGETTO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11 - CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 12 - CERTIFICATO DI ABITABILITA'
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 13 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 14 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA  
L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento, in una palazzina multipiano a tre livelli fuori piano oltre copertura, in condominio a cui si accede pedonalmente dal civico n° 289  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1190, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 1965  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile pignorato è destinata dal vigente PRG APPROVATO con DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N°4246 del 20/11/1974 del Comune di Pomezia a zona "B: COMPLETAMENTO".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO  
L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un garage, al piano seminterrato di una palazzina multipiano a tre livelli fuori piano oltre copertura, in condominio, a cui si accede carrabilmente dal civico n° 95  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1190, Sub. 14, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile pignorato è destinata dal vigente PRG APPROVATO con DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N°4246 del 20/11/1974 del Comune di Pomezia a zona "B: COMPLETAMENTO".

**Prezzo base d'asta: € 214.625,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 382/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 214.625,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 289, scala U, interno 3, piano TERRA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1190, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 1965	<b>Superficie</b>	144,03 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile pignorato, si presenta in scarse condizioni interne, non si rilevano problematiche statiche, è comunque necessario un intervento manutentivo sia esterno che interno.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento, in una palazzina multipiano a tre livelli fuori piano oltre copertura, in condominio a cui si accede pedonalmente dal civico n° 289		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - VIA RUMENIA 295, scala U, interno 3, piano SEMINTERRATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1190, Sub. 14, Categoria C6	<b>Superficie</b>	24,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile pignorato, si presenta in scarse condizioni interne, soprattutto legate a fenomeni di risalita di umidità, non si rilevano problematiche statiche, è necessario un intervento manutentivo generale.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un garage, al piano seminterrato di una palazzina multipiano a tre livelli fuori piano oltre copertura, in condominio, a cui si accede carrabilmente dal civico n° 95		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		