

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sanzi Elvira, nell'Esecuzione Immobiliare 190/2024 del R.G.E.

contro

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



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 190/2024 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12



## INCARICO

---

All'udienza del 18/06/2024, il sottoscritto Arch. Sanzi Elvira, con studio in Via Arrigo Boito, 10 - 00034 - Colferro (RM), email sanzi@libero.it, PEC e.sanzi@pec.archrm.it, Tel. 347 6187358, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Pino Romualdi, snc, scala B, interno 16, piano 6-7 (Coord. Geografiche: 41.74921557945385, 12.619210339239261)

## DESCRIZIONE

---

Appartamento su due livelli ubicato nel Comune di Pomezia (RM) - Via Pino Romualdi 6, Scala B, con annesso box sito al secondo piano interrato, piano S2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'appartamento oggetto di stima si sviluppa su due livelli collegati internamente da una scala, ed è così composto: piano settimo ingresso, soggiorno, cucina e bagno e terrazzo che gira intorno all'appartamento; al piano sottostante sono presenti tre camere da letto e bagno e un ulteriore terrazzo.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Pino Romualdi, snc, scala B, interno 16, piano 6-7

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario

## TITOLARITÀ

---

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



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato residenziale di sei piani oltre al piano sottotetto e due piani interrati destinati ad autorimessa condominiale, è composto da 17 alloggi e 4 soffitte. L'immobile, ubicato in un contesto residenziale, sito nel centro del Comune di Pomezia (Rm), è accessibile da Via Pino Romualdi nei pressi del civico n. 6; l'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su due livelli, 6° e 7° piano, della Scala B e confina a nord-ovest e nord-est con Via Pino Romualdi, a sub-est con altre unità immobiliari, mentre a sud-ovest confina con il pianerottolo della scala condominiale.

Il box, invece, si trova al secondo piano interrato della Scala B ed è confinante con altro box, spazio di manovra, box identificato con il sub 9 ed intercapedine.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano sesto	53,20 mq	64,81 mq	1	64,81 mq	2,70 m	6
Terrazza	30,45 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	0,00 m	6
Abitazione	58,70 mq	69,21 mq	1	69,21 mq	2,20 m	7
Terrazza	85,60 mq	89,00 mq	0,25	22,25 mq	2,20 m	7
Box	17,80 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	2,40 m	2S
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>167,87 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>167,87 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un appartamento su due livelli con annesso box auto, situato al sesto piano di un fabbricato di sette piani fuori terra. L'appartamento è così composto: piano settimo ingresso direttamente nella zona giorno, cucina abitabile, bagno, terrazzo e vano scala che porta alla zona notte situata al piano sottostante composta da un disimpegno, tre camere da letto, bagno, ripostiglio e ulteriore terrazzo. Rispetto alla situazione catastale sia l'unità immobiliare che le pertinenze presentano una serie di irregolarità. Infatti, nel 2017 è stata presentata al Comune di Pomezia una D.I.A. per il recupero dei locali sottotetto ai fini abitativi posti al settimo piano, ai sensi della legge 13/2009; successivamente è stata presentata una variante alla succitata D.I.A. per la fusione delle



due unità immobiliare poste tra il sesto e il settimo piano, ma tale pratica non è stata perfezionata a causa delle carenze documentali riscontrate dall'Amministrazione Comunale, quindi di fatto risulta non valida.

Nonostante ciò, ad oggi i lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti, di fatto in assenza di titolo edilizio. Le planimetrie catastali rinvenute presso il Catasto Fabbricati sono rimaste invariate rispetto al Permesso a Costruire.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedasi visura storica allegata.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	3583	10		C6	6	18 mq	21 mq	92,03 €	s2	
	11	3583	33		A2	3	4 vani	73 mq	537,12 €	6	
	11	3583	36		C2	5	22 mq	30 mq	112,48 €	7	
	11	3583	37		C2	5	23 mq	34 mq	117,6 €	7	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità Immobiliare così come le pertinenze in Catasto risulta intestata all'esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Quanto descritto nell'atto di pignoramento ha consentito l'individuazione dell'immobile ad uso abitazione, consentendone l'individuazione univoca presso il catasto fabbricati del Comune di Pomezia, inoltre vi è corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento. Dall'esame della documentazione catastale della procedura in oggetto, l'unità immobiliare con annesso box risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al foglio n. 11, particella n. 3583, sub. n.33, categoria A/2, classe 3, vani 4, superficie catastale totale pari a mq 73, Rendita € 537,12; il box è identificato al foglio n. 11, particella n. 3583, sub. n. 10, categoria C/6, classe 6, superficie catastale pari a mq 18, Rendita € 92,03; inoltre i servizi (magazzini) sono identificate rispettivamente al foglio 11, particelle 36 e 37, Categoria C/2, classe 5, Consistenza rispettivamente mq 22 e mq 23, Rendita rispettivamente € 112.48 e € 117.60.

Si precisa che la distribuzione interna dell'appartamento è totalmente difforme da quella di progetto, infatti, l'alloggio attualmente si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna. Si accede all'alloggio esclusivamente dal settimo piano dove si sviluppa la zona giorno e si scende al piano sottostante per la zona



notte. Inoltre, la superficie del piano sottotetto è stata aumentata di circa 14 mq.

## PRECISAZIONI

---

Il sottoscritto in seguito al sopralluogo ed al rilievo dell'unità immobiliare ha acquisito l'ultima planimetria depositata in Catasto per la corretta identificazione della porzione immobiliare e la relativa mappa censuaria per identificare il fabbricato nel Catasto Terreni: il lotto di terreno ove ricade il fabbricato è censito al Catasto Terreni al foglio 11 - p.lla 3583 e confina da un lato con Via Pino Romualdi, 6 e sugli altri lati con altre proprietà che possono essere identificate catastalmente al foglio 11 particella 3542 e da un lato foglio 11, particella 3584 a sud, nel Comune di Pomezia (RM). Da un primo esame tra la planimetria catastale in atti al Catasto Fabbricati, la documentazione rinvenuta durante l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Pomezia e il sopralluogo esperito, gli ambienti attuali sono totalmente difformi da quelli di progetto. Infatti, l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato di sette piani fuori terra e due piani interrati realizzato con permesso a costruire n. 04/06 e successive varianti.

Nel 2017 infatti era stata fatta una richiesta per il recupero dei locali sottotetto ai fini abitativi (prot. 53370 del 01/06/2017) e successivamente una variante alla stessa D.I.A. per la fusione dei due appartamenti posti al sesto e al settimo piano. Ma tale pratica non è stata perfezionata a causa di carenze documentali riscontrate dall'Amministrazione Comunale (vedi nota Comune di Pomezia prot. 57257 del 11/6/2019), quindi il titolo è privo di efficacia, ma, nonostante ciò, gli interventi edilizi sono comunque stati eseguiti pertanto, gli stessi risultano privi di idoneo titolo edilizio.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile oggetto di esecuzione ha un buono stato di conservazione interno è molto luminoso e da poco ristrutturato. Anche lo stato di conservazione delle facciate in cortina dell'immobile è in buone condizioni, così come gli spazi comuni (androne, spazi condominiale per accedere al complesso, garage ed ascensore). Per quanto concerne il box auto, situato al secondo piano interrato del piano garage, non si è potuto accedere all'internamente in quanto il figlio dell'esecutata, che ci ha accompagnato durante il sopralluogo, non era in possesso delle chiavi. Pertanto, è stato possibile esclusivamente individuarlo esternamente e ci è stato riferito che è lo stesso si trova in un buono stato di conservazione. Anche gli spazi comuni quali vano scala, ascensore e piano pilotis, appaiono in buono stato manutentivo. Pertanto, da un'analisi visiva dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze, non risultano necessari lavori di manutenzione urgenti da effettuare.

## PARTI COMUNI

---

Sono presenti alcuni spazi comuni quali in piano pilotis di accesso al fabbricato, il vano scala con ascensore che smista agli appartamenti e l'autorimessa condominiale a servizio dell'immobile sita al primo e secondo piano interrato, accessibile da una rampa posta a ridosso di Via pino Romualdi e collegata con il vano scala che smista direttamente agli appartamenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento, che si sviluppa su due livelli, è composto dalle seguenti superfici interne nette abitative (ovvero superfici calpestabili): il portoncino d'ingresso, posto al settimo piano comunica direttamente con la



zona giorno composta da soggiorno-pranzo di mq 30.25, cucina abitabile di mq 19.90 mq, bagno di mq 3.99, scala in ferro che collega alla sottostante nella zona notte composta da un disimpegno di mq 7.02, camera matrimoniale di 15.25 mq, camera singola denominata "letto 1" di mq. 8.88, camera singola denominata "letto 2" di mq. 11.10, ripostiglio di mq 2.12, bagno di mq 5.13 e terrazzo di mq 30.45. L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo posto al settimo piano con superficie calpestabile pari a mq 85.60, mentre al sesto piano è presente un ulteriore terrazzo, con una superficie calpestabile pari a mq 30.45. L'altezza interna utile, rilevata con distanziometro laser battendo la misurazione dalla quota del pavimento alla quota del sovrastante soffitto, dell'unità immobiliare al piano sesto è pari a ml. 2.70 mentre al piano settimo è pari a ml. 2.20; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di bianco, i rivestimenti della cucina sono in ceramica decorate con temi geometrici bianchi e blu, posati a tutta altezza (ml 2.20), mentre quelli del bagno posto al piano settimo sono di colore tortora e beige, e si sviluppano per un'altezza di circa 1,80 ml. mentre quelli del bagno posto al sesto piano sono di sempre in gres porcellanato. I pavimenti interni del piano settimo sono prevalentemente in gres porcellanato, di forma regolare, come quelli del piano sesto che però sono di forma allungata, tipo effetto legno; nel soggiorno è presente un camino rivestito con elementi decorativi in pietra e un controsoffitto centrale con faretti; il portoncino di ingresso è del tipo blindato in legno, gli infissi sono in legno e dotati di vetrocamera; le porte interne sono in legno tamburato, essenza noce nazionale scuro, con maniglia satinata. Esternamente i terrazzi sono perimetrati da parapetti in parte in muratura e in parte con ringhiera in ferro di colore chiaro. Le soglie delle finestre, gli imbotti e le copertine dei parapetti esterni sono in lastre di peperino; il pavimento del balcone è in gres porcellanato. In generale lo stato di manutenzione dell'appartamento nel suo insieme è buono. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile e funzionante, l'impianto idrico adduce dall'acquedotto comunale, gli scarichi sono allacciati alla fognatura comunale, l'impianto di riscaldamento è presente con radiatori in alluminio più impianto di condizionamento, l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia autonoma, i fuochi dell'angolo cottura funzionano a gas, infine è un impianto citofonico. Tutti gli impianti sono stati realizzati in conformità a quanto previsto dalla legge n. 46/90 e per il contenimento dei consumi energetici è stato depositato il calcolo in base alla legge 10/91 delle opere realizzate. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso residenziale formato da sei palazzine rivestite esternamente in cortina ed intonacati con malta, rifiniti e tinteggiati con colori nella scala delle terre naturali. Si accede al comprensorio residenziale direttamente da Via Pino Romualdi n. 6, attraverso un piano pilotis, che permette l'accesso pedonale ad un'area condominiale, dove sono presenti due corpi scala. Il complesso immobiliare si sviluppa con sette piani fuori terra, oltre il piano pilotis e due piani entro terra, risulta realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature perimetrali del tipo a cassa vuota; i solai, sono in cemento armato gettato in opera, la copertura è del tipo piana. L'atrio della scala risulta fornito di servizio ascensore. L'edificio è stato progettato nel rispetto della legge n.13/89 per favorire il superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche, nonché del DM 05/07/1975 sui requisiti igienico sanitari.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (MINORE).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo i titoli edilizi rilasciati la destinazione d'uso dell'immobile è civile abitazione. Sul bene pignorato non esistono vincoli paesaggistici dettato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), come evidenziato nell'allegata planimetria del PTPR.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è sito all'interno del Piano di Zona P.E.E.P. è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruzione n.04 del 24.11.2006 e successive varianti. Allo stato attuale l'appartamento è composto da due livelli posti al sesto e settimo piano; nel 2017 per i due locali sottotetto, è stato richiesto un cambio di destinazione d'uso attraverso una D.I.A. depositata al Comune di Pomezia in data 01.06.2017 con protocollo n. 53370 avente oggetto il recupero dei locali sottotetto per fini abitativi ai sensi della L.R. 13/2009-Pratica edilizia SCIA/2017/95; successivamente è stata presentata una variante ed integrazione alla succitata pratica edilizia, per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi con la fusione delle due unità immobiliari, collegate da una scala interna e la ristrutturazione totale dell'unità abitativa. Tale pratica però non è stata perfezionata, nonostante le diverse comunicazioni inviate dal Comune di Pomezia, a causa delle carenze documentali riscontrate dall'Amministrazione Comunale, pertanto, la denuncia risulta priva di efficacia. Di fatto quindi gli interventi edilizi presenti sono stati eseguiti senza idoneo titolo edilizio.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non è stato possibile risalire ad eventuali oneri condominiali a carico dell'acquirente in quanto nonostante le mail inviate in data 05/08/2024 e in data 29/08/2024 l'Amministratore di Condominio sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non ha dato riscontro alla mia richiesta di informazioni riguardo la situazione contabile complessiva relativa dell'appartamento (int.16) e le pertinenze di proprietà dell'esecutato siti nel condominio denominato "Condominio di Via Pino Romualdi n. 6 scala B".

## 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 Pino Romualdi, snc, scala B, interno 16, piano 6-7  
Appartamento su due livelli ubicato nel Comune di Pomezia (RM) - Via Pino Romualdi 6, Scala B, con annesso box sito al secondo piano interrato, piano S2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 10, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 33, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 36, Categoria C2 - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 37, Categoria C2; Valore di stima del bene: € 226.500,00

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento su due livelli, sito al sesto piano, di un Condominio sito nel Comune di Pomezia (RM), in Via Pino Romualdi n. 6, al quale si accede dalla scala B;



l'ingresso pedonale condominiale è posto su un piano pilotis prospiciente un area condominiale dalla quale si accede direttamente da via Pino Romualdi. Inoltre, nella proprietà è presente anche un box auto coperto sito al secondo piano interrato dell'autorimessa condominiale accessibile tramite rampa su via Pino Romualdi. Il fabbricato ubicato in una zona centrale del Comune di Pomezia è composto da sette piano fuori terra e due piani interrati.

Identificato al catasto Fabbricati come di seguito indicato:

- Fig. 11, Part. 3583, Sub. 10, Categoria C6;
- Fig. Fig. 11, Part. 3583, Sub. 33, Categoria A2;
- Fig. 11, Part. 3583, Sub. 36, Categoria C2;
- Fig. 11, Part. 3583, Sub. 37, Categoria C2.

### **Valore Capitalizzazione del reddito:**

da un'indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'unità immobiliare in oggetto a € 900,00 pertanto, il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 10.800,00.

Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è:

- per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 1080,00,
- per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 1.620,00,
- per quote affitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari a € 54,00,
- spese condominiali 5% per un totale di € 540,00.

Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di € 3.294,00.

Pertanto, il reddito netto = reddito lordo - spese sarà di € 7.506,00 annue.

Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3.00 %, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula  $V \text{ mercato} = 7.506,00 / 0,03 = € 250.200,00$ , tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia.

Il valore stimato è quindi pari a € 250.200,00.

### **Valore di mercato:**

Come accennato precedentemente la consistenza dell'abitazione è la seguente: abitazione su due livelli posta al piano sesto con superficie lorda pari a circa mq 120,00, dotato di ampi terrazzi per circa mq 116,00 e di un box posto al secondo piano interrato di circa mq 18,00. Nel complesso si può riassumere sinteticamente che l'unità immobiliare è situata in una zona centrale del Comune di Pomezia, si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

La stima dell'unità immobiliare verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica - comparativa, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare.

Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per immobili simili, ricadenti nella stessa zona, al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

- Abitazione €/mq 1.400,00 x 120,00 mq. = € 168.324,00
- Terrazzi: €/mq 420,00 x 116,00 mq = € 48.720,00



- Box: €/mq 890,00 x 18.00 mq= € 16.020,00

Il valore di mercato stimato è quindi pari a € 233.064,00.

### **Media dei valori di stima**

La media ricavata dalle due stime effettuate per l'abitazione in oggetto è la seguente:

- Valore per capitalizzazione del reddito € 250.200,00;
- Valore di mercato € 233.064,00.

Il valore medio delle due stime effettuate è pari a €. 241.632,00 => € 242.000,00

Pertanto, il valore a base d'asta sarà il seguente:

- Valore a base d'asta sarà ricavato dalla differenza tra il valore commerciale - costi ripristino opere edilizie - spese - oneri]
- Valore commerciale € 242.000,00;
- Spese pratiche per pratiche di sanatoria € 15.500;
- **TOTALE VALORE A BASE D'ASTA = € 226.500,00.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Pomezia (RM) - Via Pino Romualdi, snc, scala B, interno 16, piano 6-7	167,87 mq		€ 242.000,00	100,00%	€ 226.500,00
				Valore di stima:	€ 226.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Colleferro, li 12/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sanzi Elvira



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Pino Romualdi, snc, scala B, interno 16, piano 6-7

Appartamento su due livelli ubicato nel Comune di Pomezia (RM) - Via Pino Romualdi 6, Scala B, con annesso box sito al secondo piano interrato, piano S2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 10, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 33, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 36, Categoria C2 - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 37, Categoria C2 Destinazione urbanistica: Secondo i titoli edilizi rilasciati la destinazione d'uso dell'immobile è civile abitazione. Sul bene pignorato non esistono vincoli paesaggistici dettato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), come evidenziato nell'allegata planimetria del PTPR.



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 190/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Via Pino Romualdi, snc, scala B, interno 16, piano 6-7		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 10, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 33, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 36, Categoria C2 - Fg. 11, Part. 3583, Sub. 37, Categoria C2	<b>Superficie</b>	167,87 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione ha un buono stato di conservazione interno è molto luminoso e da poco ristrutturato. Anche lo stato di conservazione delle facciate in cortina dell'immobile è in buone condizioni, così come gli spazi comuni (androne, spazi condominiale per accedere al complesso, garage ed ascensore). Per quanto concerne il box auto, situato al secondo piano interrato del piano garage, non si è potuto accedere all'internamente in quanto il figlio dell'esecutata, che ci ha accompagnato durante il sopralluogo, non era in possesso delle chiavi. Pertanto, è stato possibile esclusivamente individuarlo esternamente e ci è stato riferito che è lo stesso si trova in un buono stato di conservazione. Anche gli spazi comuni quali vano scala, ascensore e piano pilotis, appaiono in buono stato manutentivo. Pertanto, da un'analisi visiva dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze, non risultano necessari lavori di manutenzione urgenti da effettuare.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento su due livelli ubicato nel Comune di Pomezia (RM) - Via Pino Romualdi 6, Scala B, con annesso box sito al secondo piano interrato, piano S2.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata Sig.ra **** Omissis ****, dal coniuge **** Omissis **** e dai figli **** Omissis **** e **** Omissis **** (MINORE).		

