

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Paolini Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2025 del R.G.E.  
promossa da



contro



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra .....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra .....	6
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra .....	7
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra .....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra .....	9
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra .....	10
Patti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra .....	10
Stato conservativo.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 .....	10



<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra .....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra .....	11
Stato di occupazione.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra .....	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra .....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra .....	13
Normativa urbanistica.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra .....	14
Regolarità edilizia.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 .....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra .....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta .....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2025 del R.G.E.....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 163.000,00</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	20



**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1 ..... 20

**Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra ..... 20



## INCARICO

---

In data 09/09/2025, il sottoscritto Geom. Paolini Giuseppe, con studio in Via Roma, 13 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email studio.paolinigiuseppe@gmail.com, PEC giuseppe.paolini@geopec.it, Tel. 3349816869, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2025 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 MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1**

---

Appartamento sito in via Montecatini n. 3 Pomezia (Rm)

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA**

---

Terreno area urbana sito in via Montecatini n. 3 Pomezia (rm)

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1



- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

---

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

#### **BENE N° 2** - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, 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 MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

---

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

- ##.....##(Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: ##.....##
- VIA MONTEVARCHI N. 4  
00040 - POMEZIA (RM)  
Nato a Roma il ##.....###

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

- ##.....## (Proprietà 1/1)

Coniugato in separazione dei beni.

#### **BENE N° 2** - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

---

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

- ##.....#### (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: ##.....####  
VIA MONTEVARCHI N. 4  
00040 - POMEZIA (RM)  
Nato a Roma il ##.....##

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

- ##.....##(Proprietà 1/1)



Coniugato in separazione dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

L'unità oggetto di esame confina :

- appartamento posto al piano primo confina con appartamento int. 4, con via Montecatini e particella 2608 .

**BENE N° 2** - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

L'unità oggetto di esame confina :

- l'area urbana confina con prop. int. 2 posta la piano terra, con particella 2608 e particella 1245 .

## CONSISTENZA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,85 mq	89,40 mq	1	89,40 mq	3,00 m	primo
Loggia	48,15 mq	48,15 mq	0,25	12,04 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>101,44 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>101,44 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2** - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	200,00 mq	200,00 mq	0,18	36,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1992 al 29/12/1992	##.....##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 1286, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 738,53 Piano primo
Dal 29/12/1992 al 04/11/2021	##.....##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 1286, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 738,53 Piano primo
Dal 04/11/2021 al 12/12/2023	##.....##.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 1286, Sub. 501 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 738,53 Piano primo
Dal 12/12/2023 al 05/11/2025	##.....##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 1286, Sub. 501 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 738,53 Piano primo

I dati catastali corrispondono con quelli reali e attuali.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1992 al 29/12/1992	##.....##	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. p, Fg. 31, Part. 1286, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 738,53 Piano primo
Dal 29/12/1992 al 12/12/2023	##.....##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 1286, Sub. 502 Categoria F1 Superficie catastale 200 mq Piano terra
Dal 12/12/2023 al 05/11/2025	##.....##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 1286, Sub. 502 Categoria F1



		Superficie catastale 200 mq Piano terra
--	--	--

I dati catastali corrispondono con quelli reali e attuali

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1286	501		A2	3	5,5	101 mq	758,53 €	primo	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 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
	31	1286	502		F1			200 mq		Terra	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1**



Non ci sono precisazioni in merito.

---

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA**

---

Non ci sono precisazioni in merito.

---

**PATTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1**

---

Non sono stati riscontrati patti.

---

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA**

---

Non sono stati riscontrati patti.

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1**

---

Lo stato conservativo è buono. Da evidenziare che nel terrazzo dell'appartamento, precisamente nel parapetto, sono evidenti deterioramenti della cortina che rivestono i muri perimetrali del terrazzo.

---

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA**

---

Lo stato conservativo è buono.

---

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1**

---

Essendo l'intero stabile diviso in due proprietà, non è presente l'amministratore condominiale. Esistono comunque parti comuni determinate dall'ingresso e dal vano scala.

---

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA**

---

Non sussistono parti comuni .

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1**

---

Non sono state rilevate servitù presenti e ne dichiarate dal proprietario.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA**

---

Non sono state rilevate servitù presenti e ne dichiarate dal proprietario.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1**

---

Per l'appartamento :

Esposizione: Nord.

Altezza interna utile Mt. 3,00

Str. verticali: in cemento armato e muratura ;

Solai: in latero cemento ;

Copertura: a tetto a falde ;

Manto di copertura: tegole con tetto non coibentato;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne della facciata rivestite da listello di cortina , le pareti interne con idropittura .

Pavimentazione interna: monocottura e rivestimento ai servizi igienici;

Infissi esterni ed interni: in pvc con zanzariere;

Scale: non ci sono scale interne ;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianti in traccia, esistente impianto elettrico, citofonico e telefonico ed impianto di riscaldamento .

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA**

---

Terreno senza alcun accessorio presente .

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/09/2025



### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 18/09/2025 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 19/09/2025.

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 150,00

Occupato dalla signora ##.....##.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA**

---

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1**

---

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.

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 23/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **PIGNORAMENTO** derivante da TITOLO  
Iscritto a ROMA il 24/04/2025  
Reg. gen. 23491 - Reg. part. 17015  
Importo: € 84.874,88  
A favore di CURATELA DEL FALLIMENTO N. 103/2019- AUTO 2000 S.R.L.  
Contro ##.....##  
Formalità a carico della procedura  
Spese: € 72,76
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a VELLETRI il 05/07/2025  
Reg. gen. 20285 - Reg. part. 3728  
Quota: 1/1  
Importo: € 75.992,50  
A favore di OLIMPYA SPV S.R.L.  
Contro ##.....##  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 73.786,00  
N° repertorio: 980

#### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 23/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **PIGNORAMENTO** derivante da TITOLO  
Iscritto a ROMA il 24/04/2025  
Reg. gen. 23491 - Reg. part. 17015  
Importo: € 84.874,88  
A favore di CURATELA DEL FALLIMENTO N. 103/2019- AUTO 2000 S.R.L.  
Contro ##.....##  
Formalità a carico della procedura  
Spese: € 72,76
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a VELLETRI il 05/07/2025  
Reg. gen. 20285 - Reg. part. 3728  
Quota: 1/1  
Importo: € 75.992,50  
A favore di OLIMPYA SPV S.R.L.  
Contro ##.....##  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 73.786,00  
N° repertorio: 980

## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1**

---

L'immobile oggetto di esame, è ubicato nella Pianificazione urbanistica denominata " Martin Pescatore ", inserita nelle aree residenziali aventi i seguenti indici :

- indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1mc/mq;
- Altezza massima mt. 7,00;
- numeri dei piani massimi 2;
- distacchi dagli edifici e dal filo strada mt. 5.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA**

---

L'immobile oggetto di esame, è ubicato nella Pianificazione urbanistica denominata " Martin Pescatore ", inserita nelle aree residenziali aventi i seguenti indici :

- indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1mc/mq;
- Altezza massima mt. 7,00;



- numeri dei piani massimi 2;
- distacchi dagli edifici e dal filo strada mt. 5.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

L'intero edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di analisi, è stato costruito in forza della concessione edilizia pratica 2867 anno 1970 con difformità rilevate e sanate, mediante la legge 47/85 con l'emissione di un provvedimento comunale (Permesso di costruire in sanatoria n. 163 del 22/03/2006 ) con rilascio di abitabilità in data 24/03/2006 n. 0024088 .

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile, si è riscontrato un piccola difformità derivante dalla chiusura di un piccolo spazio per la formazione di un ripostiglio, con la possibilità di sanatoria mediante una CILA a sanatoria con il pagamento della sanzione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è costituito un condominio, fermo restando presenti , nel fabbricato, parti comuni .

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non è costituito un condominio, fermo restando presenti, nel fabbricato, parti comuni.

## 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 MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1  
Appartamento sito in via Montecatini n. 3 Pomezia (Rm)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1286, Sub. 501, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 162.304,00  
Il metodo di stima adottato è quello mediante l'utilizzo dei parametri delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2025.
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra  
Terreno area urbana sito in via Montecatini n. 3 Pomezia (rm)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1286, Sub. 502, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.600,00  
Il metodo di stima adottato è quello mediante l'utilizzo dei parametri delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2025.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1	101,44 mq	1.600,00 €/mq	€ 162.304,00	100,00%	€ 162.304,00
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra	36,00 mq	100,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00%	€ 3.600,00
				Valore di stima:	€ 165.904,00

Valore di stima: € 166.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
---------------------------------------	----------	---

**Valore finale di stima: € 163.000,00**

Il metodo di stima adottato e quello mediante l'utilizzo dei parametri delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2025.

E' stato eseguito un deprezzamento sul bene oggetto di stima, per la regolarità urbanistica.

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 05/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Paolini Giuseppe



#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE con aggiornamento in data 03/11/2025
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONSERVATORIA - TITOLO -



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1  
Appartamento sito in via Montecatini n. 3 Pomezia (Rm)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1286, Sub. 501, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esame, è ubicato nella Pianificazione urbanistica denominata " Martin Pescatore ", inserita nelle aree residenziali aventi i seguenti indici : - indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1mc/mq; - Altezza massima mt. 7,00; - numeri dei piani massimi 2; - distacchi dagli edifici e dal filo strada mt. 5.
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra  
Terreno area urbana sito in via Montecatini n. 3 Pomezia (rm)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1286, Sub. 502, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esame, è ubicato nella Pianificazione urbanistica denominata " Martin Pescatore ", inserita nelle aree residenziali aventi i seguenti indici : - indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1mc/mq; - Altezza massima mt. 7,00; - numeri dei piani massimi 2; - distacchi dagli edifici e dal filo strada mt. 5.

**Prezzo base d'asta: € 163.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, interno 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1286, Sub. 501, Categoria A2	<b>Superficie</b>	101,44 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono. Da evidenziare che nel terrazzo dell'appartamento, precisamente nel parapetto, sono evidenti deterioramenti della cortina che rivestono i muri perimetrali del terrazzo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito in via Montecatini n. 3 Pomezia (Rm)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

<b>Bene N° 2 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1286, Sub. 502, Categoria F1	<b>Superficie</b>	36,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno area urbana sito in via Montecatini n. 3 Pomezia (rm)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, INTERNO 3, PIANO 1

---

### *Iscrizioni*

- **PIGNORAMENTO** derivante da TITOLO  
Iscritto a ROMA il 24/04/2025  
Reg. gen. 23491 - Reg. part. 17015  
Importo: € 84.874,88  
A favore di CURATELA DEL FALLIMENTO N. 103/2019- AUTO 2000 S.R.L.  
Contro ##.....##  
Formalità a carico della procedura  
Spese: € 72,76
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTVO  
Iscritto a VELLETRI il 05/07/2025  
Reg. gen. 20285 - Reg. part. 3728  
Quota: 1/1  
Importo: € 75.992,50  
A favore di OLIMPYA SPV S.R.L.  
Contro ##.....##  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 73.786,00  
N° repertorio: 980

**BENE N° 2** - AREA URBANA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA MONTECATINI N. 3, PIANO TERRA

---

### *Iscrizioni*

- **PIGNORAMENTO** derivante da TITOLO  
Iscritto a ROMA il 24/04/2025  
Reg. gen. 23491 - Reg. part. 17015  
Importo: € 84.874,88  
A favore di CURATELA DEL FALLIMENTO N. 103/2019- AUTO 2000 S.R.L.  
Contro ##.....##  
Formalità a carico della procedura  
Spese: € 72,76
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTVO  
Iscritto a VELLETRI il 05/07/2025  
Reg. gen. 20285 - Reg. part. 3728  
Quota: 1/1  
Importo: € 75.992,50  
A favore di OLIMPYA SPV S.R.L.  
Contro ##.....##  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 73.786,00  
N° repertorio: 980

