

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mariani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1° .....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1° .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1° .....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1° .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1° .....	7
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1° .....	8
Patti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T.....	9



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1° .....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1° .....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1° .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1° .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1° .....	11
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1° .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1° .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1° .....	13
Normativa urbanistica .....	13



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1° .....	14
Regolarità edilizia .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1° .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1° .....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2025 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 162.000,00</b> .....	19



## INCARICO

---

All'udienza del 05/09/2025, il sottoscritto Geom. Mariani Andrea, con studio in Via Clemente Cardinali, 20 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mariani.andrea@gmail.com, PEC andrea.mariani2@geopec.it, Tel. 06 96 32 619, Fax 06 83 509 007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2025 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 Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1°

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T**

---

Appartamento sito al piano terra, composto da sala da pranzo/soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, disimpegno, un bagno, con annessa area scoperta e porticato a livello.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO S1°**

---

Box auto con accesso carrabile da area condominiale, posto al piano seminterrato.

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 Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1°



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T**

---

Nel fascicolo è presente l'atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione dello stesso, estratto della mappa catastale e la certificazione notarile; salvo altro.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO S1°**

---

Nel fascicolo è presente l'atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione dello stesso, estratto della mappa catastale e la certificazione notarile; salvo altro.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO S1°**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T**

L'appartamento confina con altra abitazione distinta con l'int. 1, con vano scala ed aree condominiali comuni distinte con il sub 104, salvo altri.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO S1°**

Il box auto confina con altri box auto distinti con gli interni n. 12 e 14, con aree condominiali comuni distinte con il sub 104, salvo altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	31,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,70 m	TERRA
PORTICATO	60,00 mq	66,00 mq	0,333	22,00 mq	0,00 m	TERRA
AREA SCOPERTA	55,00 mq	55,00 mq	0,18	10,00 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>66,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione. Le superfici convenzionale dell'area scoperta esclusiva e del porticato, sono state calcolate sulla base dello stato di fatto, con le approssimazioni del caso dovute per la particolare forma geometrica.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO S1°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



				<b>e</b>		
GARAGE/BOX AUTO	27,00 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	2,50 m	S1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi raggugliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1093	27		A2	4 <sup>^</sup>	3 vani		472,56 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

I dati catastali con il quale è censito l'immobile, hanno corrispondenza con i dati riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione. La planimetria catastale ha corrispondenza con lo stato dei luoghi.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO S1°**



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1093	67		C6	7 <sup>^</sup>	27mq		161,75 €	S1°	

### **Corrispondenza catastale**

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

I dati catastali con il quale è censito l'immobile, hanno corrispondenza con i dati riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione. La planimetria catastale ha corrispondenza con lo stato dei luoghi.

### **PATTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T**

Si rende noto che per la costruzione degli immobili, è stata stipulata convenzione edilizia per il piano di lottizzazione convenzionata Rep. n. 105305/35829 del 01/08/2006, tra il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e le società costruttrici all'epoca proprietarie del lotto di terreno sul quale è stato poi edificato il fabbricato. Si precisa inoltre che gli immobili sono pervenuti all'esecutato con atto rep. n. 14573 del 2012, nel quale lo stesso ha accettato per se e per i futuri aventi causa, le condizioni di cui al regolamento di condominio di cui all'atto del Notaio Marco Pinardi di Roma, rep. n. 22029/7383 del 20/06/2011.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO S1°**

Si rende noto che per la costruzione degli immobili, è stata stipulata convenzione edilizia per il piano di lottizzazione convenzionata Rep. n. 105305/35829 del 01/08/2006, tra il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e le società costruttrici all'epoca proprietarie del lotto di terreno sul quale è stato poi edificato il fabbricato. Si precisa inoltre che gli immobili sono pervenuti all'esecutato con atto rep. n. 14573 del 2012, nel quale lo stesso ha accettato per se e per i futuri aventi causa, le condizioni di cui al regolamento di condominio di cui all'atto del Notaio Marco Pinardi di Roma, rep. n. 22029/7383 del 20/06/2011.

### **STATO CONSERVATIVO**



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T**

---

L'immobile di recente costruzione (anno 2011 circa), si trovava in buono stato di manutenzione e conservazione.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO S1°**

---

L'immobile di recente costruzione (anno 2011 circa), si trovava in buono stato di manutenzione e conservazione per la destinazione d'uso per la quale è autorizzato.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T**

---

Ai sensi del codice civile l'immobile ha in comune con le altre UIU del condominio di cui fa parte, gli elementi del tipo: le strutture portanti, le fondazioni, la copertura, gli impianti, ecc. ecc. ecc... Sono beni comuni inoltre le porzioni catastalmente individuate con il sub 104 della stessa particella e foglio, come ad esempio il vano scala, le rampe e le aree di manovra del PS1, i viali ed i camminamenti esterni, ecc. ecc. ecc. In base alle tabelle millesimali reperite dal sottoscritto ed allegate all'atto del Notaio Marco Pinardi di Roma, rep. n. 22029/7383 del 20/06/2011; l'immobile risulta avere i 18,85/1000 delle proprietà generali (tab.A); nonché i 19,06/1000 per la scala/ascensore (tab. B/2).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO S1°**

---

Ai sensi del codice civile l'immobile ha in comune con le altre UIU del condominio di cui fa parte, gli elementi del tipo: le strutture portanti, le fondazioni, la copertura, gli impianti, ecc. ecc. ecc... Sono beni comuni inoltre le porzioni catastalmente individuate con il sub 104 della stessa particella e foglio, come ad esempio il vano scala, le rampe e le aree di manovra del PS1, i viali ed i camminamenti esterni, ecc. ecc. ecc. In base alle tabelle millesimali reperite dal sottoscritto ed allegate all'atto del Notaio Marco Pinardi di Roma, rep. n. 22029/7383 del 20/06/2011; l'immobile risulta avere i 0,50/1000 delle proprietà generali (tab.A); nonché i 0,51/1000 per la scala/ascensore (tab. B/2), 32,98/1000 autorimessa (tab. C) e, 25,63/1000 autorimessa + cantine (tab. D).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T**

---

L'immobile viene venduto come nello stato di fatto con tutte le dipendenze e servitù attive e passive, tra le quali si rilevano come tali, quelle descritte nell'atto di provenienza e relative al passaggio di impianti tutti e predisposizioni, tubazioni di acqua, di scarico acque chiare e scure, canne fumarie e similari, poste nelle intercapedini, nei cavedi, nelle pareti e soffitti ed a servizio sia del condominio che delle singoli unità immobiliari.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO S1°**

---

L'immobile viene venduto come nello stato di fatto con tutte le dipendenze e servitù attive e passive, tra le quali si rilevano come tali, quelle descritte nell'atto di provenienza e relative al passaggio di impianti tutti e predisposizioni, tubazioni di acqua, di scarico acque chiare e scure, canne fumarie e similari, poste nelle intercapedini, nei cavedi, nelle pareti e soffitti ed a servizio sia del condominio che delle singoli unità immobiliari.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T**

---

Fondazioni; C.A.  
Esposizione: Nord, Ovest.  
Altezza interna utile: 2,70 circa.  
Strutture portanti: C.A.  
Copertura: terrazzo.  
Pareti esterne: parte con rivestimento di mattoni, e parte intonacate e tinteggiate.  
Pareti interne: intonacate e tinteggiate.  
Pavimentazione interna: finito con mattoni in gres e, ceramica nei servizi.  
Infissi esterni ed interni: finestre in legno con doppio vetro ed avvolgibili esterni. Porte tamburate.  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO S1°**

---

Fondazioni; C.A.  
Esposizione: -  
Altezza interna utile: 2,50 circa.  
Strutture portanti: C.A.  
Copertura: terrazzo.  
Pareti esterne: parte con rivestimento di mattoni, e parte intonacate e tinteggiate.  
Pareti interne: parzialmente intonacate e tinteggiate.  
Pavimentazione interna: in cemento di tipo industriale.  
Infissi esterni ed interni: bascula di ingresso in metallo.  
Impianto elettrico: 220V.  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: -

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Nel momento dell'accesso eseguito unitamente al custode giudiziario nominato dal G.E. , veniva accertato che l'immobile è occupato dai coniugi sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; entrambi residenti presso l'immobile pignorato. Maggiori dettaglio sono indicati nei verbali di accesso allegati.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO S1°**

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/2012	**** Omissis ****	<b>ATTO DI ASSEGNAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FEDERICO MAGLIULO	30/07/2012	14573	5285
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	10/08/2012	38947	2764
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per l'esame della provenienza ventennale, si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO S1°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/2012	**** Omissis ****	<b>ATTO DI ASSEGNAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FEDERICO	30/07/2012	14573	5285



		MAGLIULO			
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Roma 2	10/08/2012	38947	2764	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per l'esame della provenienza ventennale, si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

### **Oneri di cancellazione**

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO S1°

### **Oneri di cancellazione**

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile ricade in zona G3 del PRG vigente, comprensorio P13, comparto Z10. L'intero territorio ove ricade l'immobile è soggetto a vincolo sismico di tipo 2B; salvo altri.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO S1°**

---

L'immobile ricade in zona G3 del PRG vigente, comprensorio P13, comparto Z10. L'intero territorio ove ricade l'immobile è soggetto a vincolo sismico di tipo 2B; salvo altri.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T**

---

L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato, è stato edificato in seguito dei seguenti titoli: PDC 3/2009 e successive varianti PDC 20/2010 e PDC 3/2011. All'interno della P.E. sono stati rinvenuti i seguenti documenti: le comunicazioni di inizio e fine lavori, le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati, il collaudo statico delle strutture portanti, l'autorizzazione allo scarico n. 537/2010 per allaccio in fogna e, il certificato di agibilità n. 38829/2011.

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

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

Nello stato di fatto, l'immobile pignorato ha corrispondenza con i titoli edilizi sopra citati.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO S1°**

---

L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato, è stato edificato in seguito dei seguenti titoli: PDC 3/2009 e successive varianti PDC 20/2010 e PDC 3/2011. All'interno della P.E. sono stati rinvenuti i seguenti documenti: le comunicazioni di inizio e fine lavori, le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati, il collaudo statico delle strutture portanti, l'autorizzazione allo scarico n. 537/2010 per allaccio in fogna e, il certificato di agibilità n. 38829/2011.

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



Nello stato di fatto, l'immobile pignorato ha corrispondenza con i titoli edilizi sopra citati.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T**

---

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

Dai prospetti dei versamenti ottenuti dall'amministrazione condominiale, non appaiono oneri pendenti per l'immobile. Tuttavia nel momento dell'accesso, l'esecutato dichiarava di una morosità approssimativa di circa € 250. Saranno pertanto a carico dell'aggiudicatario, gli eventuali oneri che dovessero risultare pendenti nei due anni antecedenti al decreto di trasferimento.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA ANTONIO STARRABBA DI RUDINI N. 22, SCALA B, INTERNO 13, PIANO S1°**

---

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

Dai prospetti dei versamenti ottenuti dall'amministrazione condominiale, risultano oneri pendenti per l'immobile pari a circa € 98. Tuttavia nel momento dell'accesso, l'esecutato dichiarava di una morosità approssimativa di circa € 250. Saranno pertanto a carico dell'aggiudicatario, gli eventuali oneri che dovessero risultare pendenti nei due anni antecedenti al decreto di trasferimento.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T  
Appartamento sito al piano terra, composto da sala da pranzo/soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, disimpegno, un bagno, con annessa area scoperta e porticato a livello.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1093, Sub. 27, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 132.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale calcolata come nello specifico paragrafo. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l'O.M.I. (tariffe al 2° semestre 2025), prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima. L'ubicazione risulta essere periferica, in zona di espansione residenziale, discretamente collegato da strade principali come la S.S. 148 (a circa 4 km) di congiunzione tra Roma e Latina e la via del mare.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1°

Box auto con accesso carrabile da area condominiale, posto al piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1093, Sub. 67, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 30.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale calcolata come nello specifico paragrafo. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l'O.M.I. (tariffe al 2° semestre 2025), prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T	66,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 132.000,00	100,00%	€ 132.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1°	15,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 30.000,00
				Valore di stima:	€ 162.000,00

Valore di stima: € 162.000,00



**Valore finale di stima: € 162.000,00**

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 18/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mariani Andrea



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T  
Appartamento sito al piano terra, composto da sala da pranzo/soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, disimpegno, un bagno, con annessa area scoperta e porticato a livello.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1093, Sub. 27, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona G3 del PRG vigente, comprensorio P13, comparto Z10. L'intero territorio ove ricade l'immobile è soggetto a vincolo sismico di tipo 2B; salvo altri.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1°  
Box auto con accesso carrabile da area condominiale, posto al piano seminterrato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1093, Sub. 67, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona G3 del PRG vigente, comprensorio P13, comparto Z10. L'intero territorio ove ricade l'immobile è soggetto a vincolo sismico di tipo 2B; salvo altri.

**Prezzo base d'asta: € 162.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1093, Sub. 27, Categoria A2	<b>Superficie</b>	66,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile di recente costruzione (anno 2011 circa), si trovava in buono stato di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano terra, composto da sala da pranzo/soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, disimpegno, un bagno, con annessa area scoperta e porticato a livello.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Via Antonio Starrabba di Rudini n. 22, scala B, interno 13, piano S1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1093, Sub. 67, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile di recente costruzione (anno 2011 circa), si trovava in buono stato di manutenzione e conservazione per la destinazione d'uso per la quale è autorizzato.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto con accesso carrabile da area condominiale, posto al piano seminterrato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

