

Arch. Barbara Tassetto
Via spiaggia del lago, 18 - 00073 Castel Gandolfo (RM)
Cell. +39 3287132282
email: barbara.tassetto@gmail.com
PEC: b.tassetto@pec.archrm.it

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Barbara Tassetto, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E.I.
298/2025 - G.E. Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino.

Promossa da:

Contro:

Data Nomina: 19/01/2026
Data Giuramento : 28/01/2026
Data Prima Udienza: 16/04/2026
Data sopralluogo e rilievo: 27/02/2026



SOMMARIO

<i>INCARICO.....</i>	<i>3</i>
<i>PREMESSA.....</i>	<i>3</i>
<i>ACCESSO.....</i>	<i>3</i>
<i>DESCRIZIONE.....</i>	<i>3</i>
<i>LOTTO.....</i>	<i>4</i>
<i>COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567</i>	<i>4</i>
<i>TITOLARITÀ.....</i>	<i>4</i>
<i>CONFINI.....</i>	<i>5</i>
<i>CONSISTENZA.....</i>	<i>5</i>
<i>CRONISTORIA DATI CATASTALI</i>	<i>6</i>
<i>DATI CATASTALI</i>	<i>7</i>
<i>STATO CONSERVATIVO</i>	<i>7</i>
<i>PARTI COMUNI.....</i>	<i>7</i>
<i>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....</i>	<i>8</i>
<i>STATO DI OCCUPAZIONE</i>	<i>8</i>
<i>PROVENIENZE VENTENNALI</i>	<i>8</i>
<i>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI</i>	<i>10</i>
<i>NORMATIVA URBANISTICA.....</i>	<i>10</i>
<i>REGOLARITÀ EDILIZIA.....</i>	<i>11</i>
<i>VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....</i>	<i>11</i>
<i>STIMA / FORMAZIONE DEI LOTTI.....</i>	<i>11</i>
<i>RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....</i>	<i>14</i>
<i>SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILARE R.G.E. 298/2025</i>	<i>15</i>



INCARICO

All'udienza del 19/01/2026, la sottoscritta Arch. Barbara Tassetto, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n.16731, con studio in Via spiaggia del lago n.18 - 00073 - Castel Gandolfo (RM), email barbara.tassetto@gmail.com, PEC b.tassetto@pec.archrm.it, Tel. 328 7132282, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1** - Locale box auto/rimessa ubicato a Pomezia (RM) - Via della Tecnica n.82, piano S 2, **identificato al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1430, subalterno 559;**
- **Bene n° 2** - Locale box auto/rimessa ubicato a Pomezia (RM) - Via della Tecnica n.82, piano S 2, **identificato al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1430, subalterno 565;**

ACCESSO

In data 27 febbraio 2026, il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato l'accesso peritale presso l'immobile oggetto di stima. Le operazioni di sopralluogo sono state eseguite in coordinamento con il Custode Giudiziario, Avv. Laura Mazzaroppi, e alla costante presenza delle parti eseguite.

A completamento dei rilievi diretti, è stata condotta una puntuale verifica di conformità urbanistico-edilizia e catastale. Tale attività è stata esperita attraverso l'esame della documentazione tecnica e dei titoli abilitativi presso i competenti Uffici Tecnici Comunali, nonché tramite visure e accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Le attività esperite in loco, i rilievi effettuati e le dichiarazioni acquisite dalle parti sono analiticamente riportati nel verbale di accesso, che si allega alla presente relazione per formarne parte integrante e sostanziale. (All.1, All.2, All.3)

DESCRIZIONE

Bene n°1:

Unità immobiliare posta al piano interrato, sita in Pomezia (RM), via della Tecnica n. 82, identificata al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1430, subalterno 559; categoria catastale C/6.

All'esito dei rilievi strumentali effettuati in situ, l'unità immobiliare si presenta come un unico vano rettangolare delle dimensioni lineari di circa m 3,86 x 7,40, per una superficie lorda complessiva di circa mq 29.00 (altezza media interna m 3,12). L'ingresso all'unità è garantito da serranda metallica avvolgibile. Attualmente, il vano risulta occupato e utilizzato come deposito, con presenza di merci che ne impediscono il completo calpestio della superficie.

Non sono presenti altre aperture verso l'esterno oltre all'ingresso principale.



Bene n°2:

Unità immobiliare posta al piano interrato, sita in Pomezia (RM), via della Tecnica n. 82, identificata al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1430, subalterno 565; categoria catastale C/6. All'esito dei rilievi strumentali effettuati in situ, l'unità immobiliare si presenta come un unico vano rettangolare delle dimensioni lineari di m 2,35 x 5,49, per una superficie lorda complessiva di circa mq 13.00 (altezza media interna m 3,12). L'ingresso all'unità è garantito da serranda metallica avvolgibile. Attualmente, il vano risulta occupato e utilizzato come deposito, con presenza di merci che ne impediscono il completo calpestio della superficie.

Non sono presenti altre aperture verso l'esterno oltre all'ingresso principale.

LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** - Locale box auto/rimessa ubicato a Pomezia (RM) - Via della Tecnica n.82, piano S 1, **identificato al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1430, subalterno 559;**
- **Bene n° 2** - Locale box auto/rimessa ubicato a Pomezia (RM) - Via della Tecnica n.82, piano S 1, **identificato al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1430, subalterno 565;**

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa così come da relazione preliminare redatta dall'avv. Laura Mazzaroppi, alla quale si rimanda (All.6)

La certificazione notarile depositata è completa, le visure storiche catastali relative agli immobili pignorati sono state depositate.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **Bene n° 1:**

Alla data di acquisto e alla data di notifica del pignoramento, tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.



• Bene n° 2:

- (proprietà 2/3)
- (proprietà 1/9)
- (proprietà 1/9)
- (proprietà 1/9)

alla data di acquisto e alla data di notifica del pignoramento risulta libero.

hanno acquistato l'immobile con sentenza ex art. 2932 cc quali eredi della madre, conseguentemente il bene pignorato è escluso dall'eventuale regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

Bene n°1:

Il locale in esame, identificato nella planimetria catastale come box n. 4, confina su due lati con unità immobiliari contigue (riportate catastalmente quali box n. 3 e box n. 5) e sul lato restante con l'area comune di manovra.

Bene n°2:

Il locale in esame, identificato nella planimetria catastale come box n. 11, confina su due lati con unità immobiliari contigue (riportate catastalmente quali box n. 10 e box n. 12) e sul lato restante con l'area comune di manovra.

CONSISTENZA

Bene n°1

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	piano
Locale box auto/rimessa	29,00 mq	31,00 mq	1,00	29,00 mq	3,12 m	S 2
Totale superficie convenzionale				29,00 mq		
Incidenza condominiale				0.00	%	
Superficie convenzionale complessiva				29,00 mq		

Bene n°2

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	piano
Locale box auto/rimessa	13,00 mq	14,00 mq	1,00	13,00 mq	3,12 m	S 2
Totale superficie convenzionale				13,00 mq		
Incidenza condominiale				0.00	%	
Superficie convenzionale complessiva				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene n°1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1998 al 07/04/1998		Catasto fabbricati Foglio 11 Particella 1430 Subalterno 559 Rendita: Lire 246.500 Categoria C/6a), Classe 5, Consistenza 29 m2
Dal 07/04/1998 al 25/02/2000		Catasto fabbricati Foglio 11 Particella 1430 Subalterno 559 Rendita: Lire 391.500 Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 29 m2
Dal 25/02/2000 al 27/04/2004		Catasto fabbricati Foglio 11 Particella 1430 Subalterno 559 Rendita: Euro 127,31 Rendita: Lire 246.500 Categoria C/6a), Classe 5, Consistenza 29 m2
Dal 27/04/2004 ad oggi		Catasto fabbricati Foglio 11 Particella 1430 Subalterno 559 Rendita: Euro 127,31 Rendita: Lire 246.500 Categoria C/6a), Classe 5, Consistenza 29 m2

Bene n°2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1998 al 07/4/1998		Catasto fabbricati Foglio 11 Particella 1430 Subalterno 565 Rendita: Lire 94.900 Categoria C/6a), Classe 4, Consistenza 13 m2
Dal 07/04/1998 al 25/02/2000		Catasto fabbricati Foglio 11 Particella 1430 Subalterno 565 Rendita: Lire 175.500 Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 13 m2
Dal 25/02/2000 al 19/11/2013		Catasto fabbricati Foglio 11 Particella 1430 Subalterno 565 Rendita: € 57.07 Categoria C/6a), Classe 5, Consistenza 13 m2
Dal 19/11/2013 ad oggi		Catasto fabbricati Foglio 11 Particella 1430 Subalterno 565 Rendita: € 57.07



		Categoria C/6a), Classe 5 , Consistenza 13 m2
--	--	--

DATI CATASTALI

Bene n°1

Catasto fabbricati											
Dati identificativi				Dati classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1430	559		C6	5	29 mq	31 mq	€ 127,31	S2	

Bene n°2

Catasto fabbricati											
Dati identificativi				Dati classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1430	565		C6	5	13 mq	14 mq	€ 57,07	S2	

Corrispondenza catastale

Si riscontra la **piena corrispondenza** tra lo stato di fatto dei luoghi e la configurazione planimetrica depositata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati) (All.4-5).

Tuttavia, si specifica che le operazioni di misurazione e la verifica della superficie calpestabile sono state parzialmente inficiate dalla mancata fruibilità di alcuni ambienti. Nello specifico, la presenza di ingenti volumi di merci e materiali stoccati ha impedito il libero accesso all'intera superficie, rendendo difficoltosa la battuta dei punti di rilievo e la verifica degli spigoli perimetrali.

STATO CONSERVATIVO

Entrambi i beni si presentano in discreto stato conservativo e in un adeguato grado di manutenzione ordinaria, non evidenziando allo stato attuale criticità strutturali o funzionali tali da richiedere interventi di ripristino urgenti.

PARTI COMUNI

L'accessibilità alle unità immobiliari, entrambe ubicate al piano interrato, è garantita da una rampa carrabile con accesso dal civico n. 82 di via della Tecnica. Il varco è regolato da un cancello automatizzato a doppia funzione (pedonale e carraio). Le porzioni immobiliari in oggetto condividono, oltre al percorso di accesso, lo spazio di manovra antistante i box.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante è di tipo tradizionale in calcestruzzo armato (c.a.). Sono chiaramente visibili gli elementi strutturali verticali (pilastri a sezione rettangolare) e orizzontali, costituiti da travi a vista. L'intradosso del solaio di copertura si presenta piano, presumibilmente di tipo latero-cementizio, con finitura ad intonaco civile tinteggiato.

Le pareti perimetrali sono realizzate in muratura di blocchi (cemento o laterizio), rifinite con intonaco al civile. Il piano di calpestio è costituito da una massiciata in calcestruzzo con finitura al quarzo (tipo industriale), lisciato meccanicamente per garantire resistenza all'usura e ai carichi carrabili. Le chiusure dei singoli subalterni sono costituite da serrande metalliche avvolgibili in acciaio zincato, dotate di aperture nella parte superiore per l'areazione dei box.

In entrambi i beni è presente utenza elettrica funzionante, con quadro di distribuzione e punti luce interni. In entrambi i subalterni si rileva un'elevata densità di materiali e masserizie stoccate che limita parzialmente l'ispezione visiva di tutte le superfici murarie e pavimentali.

STATO DI OCCUPAZIONE

Entrambi i beni risultano occupati dagli esecutati e utilizzati come deposito merci.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1998 al 25/02/2000		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
Dal 25/02/2000 al 27/04/2004		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Riccardi D'adamo	25/02/2000	41073	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
Dal 27/04/2004 a oggi		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		De Luca	27/04/2004	22605	



		Marco			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.

Bene n.2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1998 al 25/02/2000		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
Dal 25/02/2000 al 27/04/2004		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Riccardi D'adamo	25/02/2000	41073	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
Dal 27/04/2004 a oggi		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		De Luca Marco	27/04/2004	22605	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

Ipoteca in rinnovazione di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 7 gennaio 2004, repertorio n. 313 iscritta a Roma 2 in data 18 dicembre 2023 (R.G. 69066 e R.P. 10217);

A favore di: Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede a Siena C.F. 0088060526;

Contro:

relativamente all'immobile distinto al **Foglio 11 Particella. 1430 sub 559;**

Nonché contro:

relativamente all'immobile distinto al **Foglio 11 Particella. 1430 sub 565;**

Trascrizioni:

Verbale di Pignoramento dell'immobile distinto al N.C.E.U. del comune di Pomezia al Foglio 11, Part. 1430 **Sub. 56**, trascritto a Roma 2 in data 15 giugno 2015 (R.G. 23571 a R.P. 17033);

A favore di: Arena Npl One S.r.l. con sede a Verona C.F. 04677860266;

A carico di: _____

Verbale di Pignoramento Immobili trascritto a Roma 2 in data 14 agosto 2025 (R.G. 49670 e R.P. 35818;

A favore di: Siena Npl 2108 S.r.l. con sede in Roma C.F. 14535321005;

Contro: gli esecutati

Si rimanda alla Relazione Iniziale del custode giudiziario.

NORMATIVA URBANISTICA

Le unità immobiliari, ricadono nella zona di PRG, denominata "insediamenti residenziali pianificati"



REGOLARITÀ EDILIZIA

- Le unità immobiliari oggetto della relazione, sono parte dell'autorimessa posta al piano interrato di uno stabile denominato "via Santorre di Santarosa 33", edificato con Nullaosta di costruzione n. 637, pratica n. 2943 rilasciata dal comune di Pomezia in data 07/12/1972. (All.7)
- Certificato di Collaudo statico ai sensi della L. 5/11/1971 n. 1086, prot. N. 4510 del 29 aprile 1976 (All.8);
- Certificato di Abitabilità rilasciato dal sindaco di Pomezia in data 11/02/1978 n.1574 (All.9);
- Per il piano seminterrato è stata presentata richiesta per "*cambio di destinazione d'uso da magazzino a box auto*", per la quale è stata rilasciata concessione n. 35/97, prot. 696 del 08/01/1997 – pratica n. 2943 (All.10).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le unità immobiliari in oggetto sono integrate all'interno di un complesso condominiale. Tuttavia, non è stato possibile consultare la documentazione contabile né procedere alla quantificazione degli oneri condominiali ordinari e straordinari, data la mancata consegna dei rendiconti consuntivi e dei relativi piani di riparto da parte dell'amministrazione condominiale attualmente gestita dal sig

STIMA / FORMAZIONE DEI LOTTI

In sede di valutazione, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti distinti perché le unità risultano fisicamente e catastalmente indipendenti. Tale scelta è finalizzata a ottimizzare l'appetibilità commerciale dei beni e a massimizzare il valore di realizzo in sede di vendita forzata, favorendo una più rapida liquidazione dei cespiti.

Il valore dei beni è stato determinato applicando il *Metodo sintetico-analitico*: mediante la determinazione del "più probabile" valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (All.11). Tali parametri, supportati planimetrie catastali e adeguamenti correttivi (ipoteche, seminterrato, regolarità edilizia), hanno definito il valore probatorio di realizzo per alienazione forzata.

Identificazione dei beni immobiliare da stimare e consistenza:

- **Lotto 1:** locale box auto sito nel Comune di Pomezia (RM), distinto al N.C.E.U. al Foglio n°11, Particella n°1430, Subalterno n°559, superficie commerciale ragguagliata 29,00 m², piano interrato in discreto stato di conservazione;
- **Lotto 2:** locale box auto sito nel Comune di Pomezia (RM), distinto al N.C.E.U. al Foglio n°11, Particella n°1430, Subalterno n°565, superficie commerciale ragguagliata 13,00 m², piano interrato in discreto stato di conservazione.



Sintesi

Lotto 1	Locale box auto, Foglio 11, Part. 1430, Sub. 559. Superficie: 29 mq
Lotto 2	Locale box auto, Foglio 11, Part. 1430, Sub. 565. Superficie: 13 mq

I beni sono ubicati al piano interrato di un complesso condominiale sito in Pomezia (RM) ricadente nella **Zona OMI B1 - Centrale/CENTRO**, microzona 1 tipologia prevalente Abitazioni Civili, destinazione Residenziale, per uno stato di conservazione "Normale".

Secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il **Semestre 1 - Anno 2025**, i parametri di riferimento per la tipologia "Box" in stato conservativo "Normale" sono:

- valore di mercato per i box varia da un minimo di 750 €/mq a un massimo di 1.100 €/mq. Considerato lo stato conservativo "discreto", si adotta un valore medio cautelativo di **800,00 €/mq**.

Più probabile valore di mercato

Lotto 1 (Subalterno 559 - 29 mq)		
Metodo sintetico analitico OMI	€ 800/mq x 29 mq	€ 23.200,00

Lotto 2 (Subalterno 565 - 13 mq)		
Metodo sintetico analitico OMI	€ 800/mq x 13 mq	€ 10.400,00

Detrazioni

- **Iscrizioni Pregiudizievoli:** Su entrambi i beni insistono formalità ipotecarie.
- **Spese Condominiali:** I box fanno parte di un condominio; ma non è stato possibile quantificare le spese in assenza di rendiconti

Alla luce dello stato conservativo delle singole unità e del manifesto degrado edilizio in cui versa l'intero complesso condominiale, si rende necessaria una correzione del valore di stima che rifletta la ridotta appetibilità commerciale dei beni nel contesto locale. Si ritiene pertanto congruo applicare un coefficiente correttivo indiretto pari a una decurtazione del 25% sul valore di mercato, volta ad assorbire i costi tecnici e notarili per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli, gli oneri condominiali pregressi, l'assenza di garanzie per vizi e lo sconto intrinseco alla natura forzata della vendita, con l'obiettivo di massimizzare la partecipazione al tentativo d'asta.

- **LOTTO 1: Valore di stima € 23.200,00 -25% = € 17.400,00**

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 17.400,00
(Euro diciassettemilaquattrocento/00).

- **LOTTO 2: Valore di stima € 10.400,00 -25% = € 7.800,00**

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 7.800,00 (Euro settemilaottocento/00).

Trattasi di vendita in asta giudiziaria. Vendita effettuata a corpo e non a misura.



Assolto il proprio mandato, la 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.

Castel Gandolfo, 25/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Barbara Tassetto

ALLEGATI:

All.1_ VERBALE DI ACCESSO: verbale sopralluogo congiunto;
All.2_ RILIEVO: Rilievo metrico e fotografico sub.559;
All.3_ RILIEVO: Rilievo metrico e fotografico sub.565;
All.4_ DOCUMENTAZIONE CATASTALE: planimetria catastale e visura storica sub.559;
All.5_ DOCUMENTAZIONE CATASTALE: planimetria catastale e visura storica sub.565;
All.6_ RELAZIONE INIZIALE: redatta dal custode giudiziario;
All.7_ DOCUMENTAZIONE COMUNALE: Regolarità edilizia Nulla Osta edilizio 637-72;
All.8_ DOCUMENTAZIONE COMUNALE: Collaudo statico;
All.9_ DOCUMENTAZIONE COMUNALE: Autorizzazione di abitabilità;
All.10_ DOCUMENTAZIONE COMUNALE: Concessione n. 35-97, relazione tecnica, elaborato grafico, parere VVFF;
All.11_ OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE: Valori OMI

Castel Gandolfo, 25/03/2026



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO formato da due beni distinti

- **Bene n.1:** Unità immobiliare posta al piano interrato, sita in Pomezia (RM), via della Tecnica n. 82, identificata al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1430, subalterno 559; categoria catastale C/6 (box auto-rimessa). L'unità immobiliare si presenta come un unico vano rettangolare delle dimensioni lineari di circa m 3,86 x 7,40, per una superficie lorda complessiva di circa mq 29.00 (altezza media interna m 3,12). L'ingresso all'unità è garantito da serranda metallica avvolgibile. Non sono presenti altre aperture verso l'esterno oltre all'ingresso principale. Attualmente, il vano risulta occupato e utilizzato come deposito. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore base d'asta € 17.400,00
- **Bene n.2:** Unità immobiliare posta al piano interrato, sita in Pomezia (RM), via della Tecnica n. 82, identificata al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1430, subalterno 565; categoria catastale C/6 (box auto-rimessa). L'unità immobiliare si presenta come un unico vano rettangolare delle dimensioni lineari di m 2,35x 5,49, per una superficie lorda complessiva di circa mq 13.00 (altezza media interna m 3,12). L'ingresso all'unità è garantito da serranda metallica avvolgibile. Non sono presenti altre aperture verso l'esterno oltre all'ingresso principale. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore base d'asta € 7.800,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 298/2025

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.400,00

Bene n.1 - box auto			
Ubicazione	Via della Tecnica n.82 - Pomezia (RM)		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box auto identificata al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1430, subalterno 559; categoria catastale C/6	Superficie	29 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in discreto stato conservativo e in un adeguato grado di manutenzione ordinaria, non evidenziando allo stato attuale criticità strutturali o funzionali tali da richiedere interventi di ripristino urgenti.		
Descrizione:	Unità immobiliare posta al piano interrato, l'ingresso all'unità è garantito da serranda metallica avvolgibile. L'unità immobiliare si presenta come un unico vano rettangolare delle dimensioni lineari di circa m 3,86x 7,40, per una superficie lorda complessiva di circa mq 29.00 (altezza media interna m 2,12). Non sono presenti altre aperture verso l'esterno oltre all'ingresso principale. Attualmente, il vano risulta occupato e utilizzato come deposito, con presenza di merci che ne impediscono il completo calpestio della superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.d.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.800,00

Bene n.2 - box auto			
Ubicazione	Via della Tecnica n.82 - Pomezia (RM)		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box auto identificata al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1430, subalterno 565; categoria catastale C/6	Superficie	13 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in discreto stato conservativo e in un adeguato grado di manutenzione ordinaria, non evidenziando allo stato attuale criticità strutturali o funzionali tali da richiedere interventi di ripristino urgenti.		
Descrizione:	Unità immobiliare posta al piano interrato, l'ingresso all'unità è garantito da serranda metallica avvolgibile. L'unità immobiliare si presenta come un unico vano rettangolare delle dimensioni lineari di m 2,35x 5,49, per una superficie lorda complessiva di circa mq 13.00 (altezza media interna m 2,12). Non sono presenti altre aperture verso l'esterno oltre all'ingresso principale. Attualmente, il vano risulta occupato e utilizzato come deposito, con presenza di merci che ne impediscono il completo calpestio della superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.d.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati		

