

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mongini Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 373/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	12
Descrizione.....	13
Titolarità.....	13
Confini	13
Consistenza	14
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto 1	23



Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 373/2022 del R.G.E.	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via degli Oleandri 1/b, edificio C, interno 1/C, piano S1-T-1.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via degli Oleandri 1/c, edificio C, interno 2/C, piano S1-T-1.....	25



INCARICO

All'udienza del 16/12/2022, il sottoscritto Arch. Mongini Daniela, con studio in Via Cavour, 30 - 00040 - Pomezia (RM), email daniela.mongini@alice.it, PEC d.mongini@pec.archrm.it, Tel. 349 6046075, Fax 06 9112320, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2022 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 degli Oleandri 1/b, edificio C, interno 1/C, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via degli Oleandri 1/c, edificio C, interno 2/C, piano S1-T-1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via degli Oleandri 1/b, edificio C, interno 1/C, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è una porzione di un edificio bifamiliare localizzato alla periferia della Cittadina di Pomezia, in una traversa di via della Castagnetta (strada di collegamento tra Pomezia e Ardea. In prossimità delle residenze i parcheggi sono scarsi e mancano i servizi. In prossimità è presente una scuola primaria.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si fa presente che il Sig. [REDACTED] è deceduto. Ad oggi non risultano variazioni di intestazione sui documenti catastali

CONFINI



L'unità immobiliare confina su tre lati con la corte esclusiva di cui al sub 6 e sul restante lato maggiore con l'interno 2/C

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,00 mq	34,60 mq	1,00	34,60 mq	2,70 m	T
Cantina	63,96 mq	77,07 mq	0,20	15,41 mq	2,70 m	S1
Abitazione	18,75 mq	20,47 mq	1,00	20,47 mq	2,70 m	1
abitazione-Soffitta	8,79 mq	15,75 mq	0,33	5,20 mq	2,70 m	1
Porticato	35,96 mq	35,96 mq	0,30	10,79 mq	2,70 m	T
Giardino	247,86 mq	247,86 mq	0,18	44,61 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				134,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	796	12		A7	4	4,5	83 mq	766,94 €	S1-T- 1	sub 6 corte esclusi

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel locale cantina è stato realizzato un bagno di mq. 5,20 non autorizzato in concessione edilizia e non riportato sulle planimetrie catastali depositate, sono predisposti gli allacci per acqua e gas. Al piano primo il vano con destinazione a soffitta è in realtà una camera abitabile con superficie netta di mq. 8,79 e altezza di ml. 2,70. Gli abusi non godono di quanto previsto dall'art. 40 comma 6 Legge 47/85 in quanto il Permesso a Costruire è



datato 11 settembre 2007. E' quindi necessario ripristinare lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente. L'immobile denuncia la presenza di umidità in alcuni punti del soffitto al piano primo e nelle murature perimetrali del piano interrato. Il balcone al primo piano necessita di manutenzione nel parapetto e nella zoccolatura che vede la presenza di vegetazione spontanea.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è una porzione di villino bifamiliare. E' costituita da due piani fuori terra e un piano interrato. La struttura portante è un telaio in cemento armato con copertura a tetto. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

I pilastri del portico sono rastremati e rivestiti di mattoni in cotto a vista. Gli infissi esterni sono in alluminio color legno con doppi vetri e persiane in metallo di protezione. Le tamponature interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate; le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica. La scala di collegamento con il piano interrato e con il primo piano ha ringhiera di protezione in ferro battuto e gradini rivestiti in granigliato di marmo. Il balcone al piano primo circonda le tre facciate aperte e ha parapetto in muratura con porzioni aperte e protette da ringhiera. In alcuni segmenti si rilevano ammaloramenti nelle copertine di protezione, nella zoccolatura, nella stessa muratura esterna e del parapetto. Il giardino esterno è condotto a prato con ampie parti pavimentate lungo i camminamenti che conducono alla porta d'ingresso.

L'immobile è allacciato alla rete fognaria comunale e al gas di città. Attualmente l'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo artesiano con futura possibilità di allaccio alla rete idrica comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/09/2019
- Scadenza contratto: 30/08/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto prevede un eventuale rinnovo per altri quattro anni.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1983 al 02/08/2007	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per gli immobili siti in Pomezia foglio 38 particelle 796 e 797. [REDACTED] [REDACTED]	Atto di divisione a stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Maselli in Roma	26/01/1983	388339	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	16/02/1983	4454	3686
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2007 al 19/05/2008	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la quota dell'intero di piena proprietà degli immobili in Pomezia Foglio 38 Particelle 796 e 797. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Varzi Raniero Roma	02/08/2007	57532	8387
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/08/2007	67795	34261
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2008 al 17/02/2023	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per gli immobili siti in Pomezia Foglio 38, part. 796 sub 12 graffato e sub 13 graffato.	Atto di venuta ad esistenza di cosa futura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Verzi Raniero Roma	19/05/2008	58722	9135
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/05/2008	32620	18540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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 invariata.

A seguito della morte del sig. [REDACTED] l'unica proprietaria risulta essere la sig. [REDACTED] poiché da quanto riferito dalla stessa, l'unico figlio in vita ha rinunciato all'eredità. Non risultano in essere atti di successione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 02/07/2009
Reg. gen. 41732 - Reg. part. 12840
Importo: € 520.000,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 260.000,00
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art.77 D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Roma il 13/05/2013
Reg. gen. 19523 - Reg. part. 2652
Importo: € 212.679,06
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 106.339,53

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 18/10/2022
Reg. gen. 58032 - Reg. part. 41459
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 29/11/2022



Reg. gen. 67167 - Reg. part. 48047

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Richiedente: [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo "Castagnetta" Zona B di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato con Permesso a Costruire n° 154 dell'11/09/2007 e successiva DIA prot. 0030781 del 16/04/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato di fatto non è conforme a quanto autorizzato nei piani interrato e primo.

Al piano interrato si evidenzia la realizzazione di un vano a servizi (bagno) di mq. 5,20 e la predisposizione di impianti per l'allaccio di acqua e gas. Al piano primo la porzione destinata a soffitta, che avrebbe dovuto avere un'altezza pari a di ml. 2,00 è in effetti alta ml. 2,70 e risulta essere una camera a tutti gli effetti.

Queste variazioni rispetto a quanto approvato determinano un cambio di destinazione d'uso dei vani al piano primo, da soffitta a residenza con conseguente aumento della cubatura assentita.

Tali abusi, per la data di realizzazione posteriore a quella dell'ultimo condono non possono usufruire di quanto previsto dall'40 comma 6 della legge 47/85 e superano il 2% come previsto dall'art.34 bis comma 1 del Testo Unico, pertanto va ripristinato lo stato dei luoghi.

Vincoli od oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via degli Oleandri 1/c, edificio C, interno 2/C, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è una porzione di un edificio bifamiliare localizzato alla periferia della Cittadina di Pomezia, in una traversa di via della Castagnetta (strada di collegamento tra Pomezia e Ardea. In prossimità delle residenze i parcheggi sono scarsi e mancano i servizi. In prossimità è presente una scuola primaria.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si fa presente che il Sig. [REDACTED]. Ad oggi non risultano variazioni di intestazione sui documenti catastali

CONFINI



L'unità immobiliare confina su tre lati con la corte esclusiva di cui al sub 7 e sul restante lato maggiore con l'interno 1/C

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,00 mq	34,60 mq	1,00	34,60 mq	2,70 m	T
Cantina	63,96 mq	77,07 mq	0,20	15,41 mq	2,70 m	S1
Abitazione	18,75 mq	20,47 mq	1,00	20,47 mq	2,70 m	1
abitazione-Soffitta	8,79 mq	15,75 mq	0,33	5,20 mq	2,70 m	1
Porticato	35,96 mq	35,96 mq	0,30	10,79 mq	2,70 m	T
Giardino	247,86 mq	247,86 mq	0,18	44,61 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				134,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	796	13		A7	4	4,5	83 mq	766,94 €	S1-T- 1	sub 7 corte esclusv

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel locale cantina è stato realizzato un bagno di mq. 5,20 non autorizzato in concessione edilizia e non riportato sulle planimetrie catastali depositate, sono predisposti gli allacci per acqua e gas. Al piano primo il vano con destinazione a soffitta è in realtà una camera abitabile con superficie netta di mq. 8,79 e altezza di ml. 2,70. Gli abusi non godono di quanto previsto dall'art. 40 comma 6 Legge 47/85 in quanto il Permesso a Costruire è



datato 11 settembre 2007. E' quindi necessario ripristinare lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente. L'immobile denuncia la presenza di umidità in alcuni punti del soffitto al piano primo e nelle murature perimetrali del piano interrato. Il balcone al primo piano necessita di manutenzione nel parapetto e nella zoccolatura che vede la presenza di vegetazione spontanea.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è una porzione di villino bifamiliare. E' costituita da due piani fuori terra e un piano interrato. La struttura portante è un telaio in cemento armato con copertura a tetto. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. I pilastri del portico sono rastremati e rivestiti di mattoni in cotto a vista. Gli infissi esterni sono in alluminio color legno con doppi vetri e persiane in metallo di protezione. Le tamponature interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate; le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica. La scala di collegamento con il piano interrato e con il primo piano ha ringhiera di protezione in ferro battuto e gradini rivestiti in granigliato di marmo. Il balcone al piano primo circonda le tre facciate aperte e ha parapetto in muratura con porzioni aperte e protette da ringhiera. In alcuni segmenti si rilevano ammaloramenti nelle copertine di protezione, nella zoccolatura, nella muratura esterna e del parapetto. Il giardino esterno è pavimentato con un'ampia aiuola all'ingresso dove cresce un albero di ulivo. L'immobile è allacciato alla rete fognaria comunale e al gas di città. Attualmente l'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo artesiano con futura possibilità di allaccio alla rete idrica comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1983 al 02/08/2007	[REDACTED] per gli immobili siti in Pomezia foglio 38 particelle 796 e	Atto di divisione a stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Maselli in Roma	26/01/1983	388339	
		Trascrizione			



	797. [REDACTED] [REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	16/02/1983	4454	3686
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2007 al 19/05/2008	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la quota dell'intero di piena proprietà degli immobili in Pomezia Foglio 38 Particelle 797 e 797. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Varzi Raniero Roma	02/08/2007	57532	8387
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/08/2007	67795	34261
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2008 al 17/02/2023	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per gli immobili siti in Pomezia Foglio 38, part. 796 sub 12 graffato e sub 13 graffato.	Atto di venuta ad esistenza di cosa futura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Verzi Raniero Roma	19/05/2008	58722	9135
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/05/2008	32620	18540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata.

A seguito della morte del sig. [REDACTED] l'unica proprietaria risulta essere la sig. [REDACTED] poiché da quanto riferito dalla stessa, l'unico figlio in vita ha rinunciato all'eredità. Non risultano in essere atti di successione.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 02/07/2009
Reg. gen. 41732 - Reg. part. 12840
Importo: € 520.000,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 260.000,00
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art.77 D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Roma il 13/05/2013
Reg. gen. 19523 - Reg. part. 2652
Importo: € 212.679,06
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 106.339,53

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 18/10/2022
Reg. gen. 58032 - Reg. part. 41459
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 29/11/2022
Reg. gen. 67167 - Reg. part. 48047
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo "Castagnetta" Zona B di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 è stato realizzato con Permesso a Costruire n° 154 dell'11/09/2007 e successiva DIA prot. 0030781 del 16/04/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato di fatto non è conforme a quanto autorizzato nei piani interrato e primo.

Al piano interrato si evidenzia la realizzazione di un vano a servizi (bagno) di mq. 5,20 e la predisposizione di impianti per l'allaccio di acqua e gas. Al piano primo la porzione destinata a soffitta, che avrebbe dovuto avere un'altezza pari a di ml. 2,00 è in effetti alta ml. 2,70 e risulta essere una camera a tutti gli effetti.

Queste variazioni rispetto a quanto approvato determinano un cambio di destinazione d'uso dei vani al piano primo, da soffitta a residenza con conseguente aumento della cubatura assentita.

Tali abusi, per la data di realizzazione posteriore a quella dell'ultimo condono non possono usufruire di quanto previsto dall'40 comma 6 della legge 47/85 e superano il 2% previsto dall'art.34 bis comma 1 del Testo Unico, pertanto va ripristinato lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via degli Oleandri 1/b, edificio C, interno 1/C, piano S1-T-1

L'unità immobiliare è una porzione di un edificio bifamiliare localizzato alla periferia della Cittadina di Pomezia, in una traversa di via della Castagnetta (strada di collegamento tra Pomezia e Ardea. In prossimità delle residenze i parcheggi sono scarsi e mancano i servizi. E' presente una scuola primaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 796, Sub. 12, Categoria A7, Graffato sub 6 corte esclusiva L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 180.335,13

Scopo della presente stima è stabilire il più probabile valore di mercato dei beni posti in vendita.

Il criterio di stima adottato è quello del Metodo di Mercato anche definito Metodo Comparativo, che si applica preferibilmente quando si hanno a disposizione dati di vendita sufficientemente attendibili riguardo beni immobili simili a quelli da stimare.

Si farà riferimento al prezzo di mercato di immobili analoghi, ottenuto attraverso le informazioni fornite da agenzie specializzate e comparandolo alle stime di mercato fornite dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

La valutazione terrà inoltre conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile, delle caratteristiche tipologiche, manutentive e di posizione.

Al valore finale ottenuto andrà sottratta la quota relativa agli oneri per la regolarizzazione urbanistica del bene: l'eventuale ripristino dello stato di fatto con demolizione e/o smontaggio dei sanitari per i vani realizzati senza autorizzazione, il controsoffitto da realizzare nel vano destinato a soffitta per l'abbassamento dell'altezza alla quota autorizzata. Tali opere si stimano pari al 5% circa del valore totale del bene.

Dalle indagini di mercato svolte presso le agenzie specializzate, per beni immobili con caratteristiche similari è emerso che il valore di mercato varia tra €/mq. € 1.050,00 e €/mq. 1.850,00.

Per le considerazioni su esposte il valore più congruo da utilizzare è pari a € 1.450,00; pertanto il valore di mercato del bene è pari a € 1.450,00 x 134,83 = € 195.503,50

Secondo la Banca Dati dell'OMI, riferita al primo semestre del 2022 per le zone periferiche, il valore varia tra €/mq 1.000,00 e €/mq. 1.450,00. Il valore più congruo da applicare è pari a €/mq. 1.225,00; pertanto il valore di mercato secondo la Banca dati dell'OMI è pari a € 1.225,00 x 134,83 = € 165.166,75

Facendo la media tra i due valori avremo € (195.503,50 + 165.166,75): 2 = € 180.335,12

Il valore unitario applicabile è di €/mq. 1.337,50.

All'importo totale vanno sottratte le quote relative al ripristino dello stato dei luoghi pari al 5% del



valore stimato (€ 9.016,75) ; pertanto il valore base d'asta è pari a 171.318,37 arrotondato a 171.318,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Via degli Oleandri 1/b, edificio C, interno 1/C, piano S1-T-1	134,83 mq	1.337,50 €/mq	€ 180.335,13	100,00%	€ 180.335,13
Valore di stima:					€ 180.335,13

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via degli Oleandri 1/c, edificio C, interno 2/C, piano S1-T-1

L'unità immobiliare è una porzione di un edificio bifamiliare localizzato alla periferia della Cittadina di Pomezia, in una traversa di via della Castagnetta (strada di collegamento tra Pomezia e Ardea. In prossimità delle residenze i parcheggi sono scarsi e mancano i servizi. E' presente una scuola primaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 796, Sub. 13 , Categoria A7, Graffato sub 7 corte esclusiva L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 180.335,13

Scopo della presente stima è stabilire il più probabile valore di mercato dei beni posti in vendita.

Il criterio di stima adottato è quello del Metodo di Mercato anche definito Metodo Comparativo, che si applica preferibilmente quando si hanno a disposizione dati di vendita sufficientemente attendibili riguardo beni immobili simili a quelli da stimare.

Si farà riferimento al prezzo di mercato di immobili analoghi, ottenuto attraverso le informazioni fornite da agenzie specializzate e comparandolo alle stime di mercato fornite dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

La valutazione terrà inoltre conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile, delle caratteristiche tipologiche, manutentive e di posizione.

Al valore finale ottenuto andrà sottratta la quota relativa agli oneri per la regolarizzazione urbanistica del bene: l'eventuale ripristino dello stato di fatto con demolizione e/o smontaggio dei sanitari per i vani realizzati senza autorizzazione, il controsoffitto da realizzare nel vano destinato a soffitta per l'abbassamento dell'altezza alla quota autorizzata. Tali opere si stimano pari al 5% circa del valore totale del bene.

Dalle indagini di mercato svolte presso le agenzie specializzate, per beni immobili con caratteristiche similari è emerso che il valore di mercato varia tra €/mq. € 1.050,00 e €/mq. 1.850,00.

Per le considerazioni su esposte il valore più congruo da utilizzare è pari a € 1.450,00; pertanto il valore di mercato del bene è pari a € 1.450,00 x 134,83 = € 195.503,50

Secondo la Banca Dati dell'OMI, riferita al primo semestre del 2022 per le zone periferiche, il valore varia tra €/mq 1.000,00 e €/mq. 1.450,00. Il valore più congruo da applicare è pari a €/mq. 1.225,00; pertanto il valore di mercato secondo la Banca dati dell'OMI è pari a € 1.225,00 x 134,83 = € 165.166,75

Facendo la media tra i due valori avremo € (195.503,50 + 165.166,75): 2 = € 180.335,12



Il valore unitario applicabile è di €/mq. 1.337,50.

All'importo totale vanno sottratte le quote relative al ripristino dello stato dei luoghi pari al 5% del valore stimato (€ 9.016,75) ; pertanto il valore base d'asta è pari a 171.318,37 arrotondato a 171.318,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pomezia (RM) - Via degli Oleandri 1/c, edificio C, interno 2/C, piano S1-T-1	134,83 mq	1.337,50 €/mq	€ 180.335,13	100,00%	€ 180.335,13
				Valore di stima:	€ 180.335,13

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.

Pomezia, li 21/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mongini Daniela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura interno 1/c
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria catastale interno 1/c
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura interno 2/c
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - planimetria interno 2/c
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - grafico progetto edificio C
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - permesso a costruire n. 154
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - agibilità



- ✓ N° 9 Foto - foto interno 1/c
- ✓ Foto - foto interno 2/c



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via degli Oleandri 1/b, edificio C, interno 1/C, piano S1-T-1

L'unità immobiliare è una porzione di un edificio bifamiliare localizzato alla periferia della Cittadina di Pomezia, in una traversa di via della Castagnetta (strada di collegamento tra Pomezia e Ardea. In prossimità delle residenze i parcheggi sono scarsi e mancano i servizi. E' presente una scuola primaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 796, Sub. 12 , Categoria A7, Graffato sub 6 corte esclusi L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo "Castagnetta" Zona B di completamento.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via degli Oleandri 1/c, edificio C, interno 2/C, piano S1-T-1

L'unità immobiliare è una porzione di un edificio bifamiliare localizzato alla periferia della Cittadina di Pomezia, in una traversa di via della Castagnetta (strada di collegamento tra Pomezia e Ardea. In prossimità delle residenze i parcheggi sono scarsi e mancano i servizi. E' presente una scuola primaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 796, Sub. 13 , Categoria A7, Graffato sub 7 corte esclusi L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo "Castagnetta" Zona B di completamento.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 373/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via degli Oleandri 1/b, edificio C, interno 1/C, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 796, Sub. 12, Categoria A7, Graffato sub 6 corte esclusi	Superficie	134,83 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente. L'immobile denuncia la presenza di umidità in alcuni punti del soffitto al piano primo e nelle murature perimetrali del piano interrato. Il balcone al primo piano necessita di manutenzione nel parapetto e nella zoccolatura che vede la presenza di vegetazione spontanea.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è una porzione di un edificio bifamiliare localizzato alla periferia della Cittadina di Pomezia, in una traversa di via della Castagnetta (strada di collegamento tra Pomezia e Ardea. In prossimità delle residenze i parcheggi sono scarsi e mancano i servizi. E' presente una scuola primaria.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via degli Oleandri 1/c, edificio C, interno 2/C, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 796, Sub. 13, Categoria A7, Graffato sub 7 corte esclusiv	Superficie	134,83 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente. L'immobile denuncia la presenza di umidità in alcuni punti del soffitto al piano primo e nelle murature perimetrali del piano interrato. Il balcone al primo piano necessita di manutenzione nel parapetto e nella zoccolatura che vede la presenza di vegetazione spontanea.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è una porzione di un edificio bifamiliare localizzato alla periferia della Cittadina di Pomezia, in una traversa di via della Castagnetta (strada di collegamento tra Pomezia e Ardea. In prossimità delle residenze i parcheggi sono scarsi e mancano i servizi. E' presente una scuola primaria.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEGLI OLEANDRI 1/B, EDIFICIO C, INTERNO 1/C, PIANO S1-T-1

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 18/10/2022

Reg. gen. 58032 - Reg. part. 41459

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 29/11/2022

Reg. gen. 67167 - Reg. part. 48047

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Richiedente: [REDACTED]

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DEGLI OLEANDRI 1/C, EDIFICIO C, INTERNO 2/C, PIANO S1-T-1

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 18/10/2022

Reg. gen. 58032 - Reg. part. 41459

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 29/11/2022

Reg. gen. 67167 - Reg. part. 48047

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Note: [REDACTED]

