
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreozzi Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 468/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Leonardo da Vinci 37 Villino 3	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Leonardo da Vinci 45, piano S1	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Stato conservativo	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	14

Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 468/2020 del R.G.E.	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 168.000,00	24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 23.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Leonardo da Vinci 37 Villino 3.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Leonardo da Vinci 45, piano S1.....	26

INCARICO

In data 25/02/2021, il sottoscritto Geom. Andreozzi Alessandro, con studio in Viale dei Volsci, 71 - 00049 - Velletri (RM), email alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it, PEC alessandro.andreozzi@geopec.it, Tel. 3885880606, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2021 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 Leonardo da Vinci 37 Villino 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Leonardo da Vinci 45, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA LEONARDO DA VINCI 37 VILLINO 3

Appartamento per civile abitazione facente parte di tipologia a schiera, disposto su piano terra e primo. Risulta costituito da una cucina pranzo soggiorno e servizio igienico al piano terra e da due camere da letto, cabina armadio disimpegno bagno e terrazzo al piano primo. L'area dove è inserito il fabbricato risulta caratterizzata da un'edilizia intensiva ed è dotata degli standard, quali parcheggi, strade, impianti di pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA LEONARDO DA VINCI 45, PIANO S1

locale garage posto al piano primo sottostrada facente parte del complesso immobiliare con tipologia a schiera. Risulta costituito da un unico ambiente. L'area dove è inserito il fabbricato risulta caratterizzata da un'edilizia intensiva ed è dotata degli standard, quali parcheggi, strade, impianti di pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Leonardo da Vinci 37 Villino 3

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:

- **** 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

Distacco su strada comunale Via L. da Vinci, distacco verso villino 2, distacco verso villino 4 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,18 mq	122,50 mq	1,00	122,50 mq	2,90 m	Terra e Primo
Terrazza	17,49 mq	17,49 mq	0,25	4,37 mq	0,00 m	Primo
tettoia	2,87 mq	2,87 mq	0,20	0,57 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				127,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	127,44 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/1977 al 12/10/1977	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 691 Qualità Ente Urbano
Dal 13/10/1977 al 12/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 1114 Qualità Ente Urbano
Dal 13/02/2006 al 28/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1164, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 28 mq Rendita € 805,67 Piano Terra e 1
Dal 28/09/2021 al 28/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 691, Sub. 529 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6.5 Superficie catastale 106 mq Rendita € 805,67 Piano T e 1
Dal 29/10/2021 al 31/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 691, Sub. 531, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6.5 Superficie catastale 128 mq Rendita € 805,67 Piano T e 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. per effetto dell'errata individuazione è stato predisposta variazione per corretto identificativo in data 28/09/2021 mediante procedura doc.fa e successiva variazione per ampliamento legata alla istanza di sanatoria edilizia di cui alla Legge 28.02.1985 n.47/85.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	1164	1		A7	2	6,5	106 mq	805,67 €	Terra e 1		

	28	691	531	1	A7	2	6.5	128 mq	805,67 €	T e 1	
--	----	-----	-----	---	----	---	-----	--------	----------	-------	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	691				Ente Urbano					

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra i dati catastali oggetto di pignoramento ed il corretto posizionamento del fabbricato. E' stato necessario provvedere a presentare istanza per variazione di identificato con procedura Doc.Fa. Successivamente per effetto dell'ampliamento di cui all'istanza di sanatoria edilizia presentata ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 è stata presentata denuncia di variazione per ampliamento ed inserimento della nuova planimetria.-

PRECISAZIONI

Come precedentemente indicato nei paragrafi precedenti, è stato necessario provvedere a redigere l'aggiornamento dei dati identificativi dell'immobile in relazione all'esatta ubicazione dell'immobile. Seppur l'atto originale di pignoramento identifica correttamente l'immobile in capo all'esecutato, ciò comporta che sarà necessario provvedere a notificare nuovo atto di pignoramento per i variati dati catastali di identificazione dell'immobile.-

STATO CONSERVATIVO

Al momento della visita il fabbricato di presente in un discreto stato manutentivo

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da servitù censo livello e/o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato con struttura portante in muratura in conglomerato cementizio armato sia per le strutture di fondazione, strutture in elevazione quali solai di piano e travi per modeste luci, in conglomerato cementizio armato con travetti in laterizio ed interposte pignatte; Pareti esterne in muratura con paramento d'intonaco; pareti interne in laterizi forati posti a coltello con paramento d'intonaco del tipo civile tradizionale con malta bastarda di calce e pozzolana; infissi interni ed esterni in legno impianto elettrico, idrico termico, sottotraccia in conformità alla normativa vigente al momento della sua realizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia così come risultante dal verbale di accesso eseguito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1977 al 12/02/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giuseppe Pelloni notaio in Velletri	12/10/1977	23612	17695
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/11/1977	23229	18991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Velletri	27/10/1977	3161			
Dal 13/02/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Marco Pinardi di Roma	13/02/2006	12785	3414
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	15/02/2006	3397	Serie 1 T		

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 26/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 16/02/2006
Reg. gen. 8517 - Reg. part. 2607
Quota: 1/1
Importo: € 342.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 171.200,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 15/03/2013
Reg. gen. 10882 - Reg. part. 1362
Quota: 1/1
Importo: € 8.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.650,12

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 07/10/2019
Reg. gen. 48801 - Reg. part. 34063
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime ricade secondo le previsioni del vigente PRG: del Comune di Pomezia a zona M2 Attrezzature di servizi balneari (art. 20)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Il complesso residenziale di cui è parte l'unità immobiliare è stato realizzato in forza del Nulla Osta all'esecuzione di opere edili in data 16.12.1970 P.E. 2387 (già 722/68/A) prot. 1472 e successive varianti prot. 5995 del 30.11.71 e prot. 502 del 22.11.1973. per il fabbricato è stata rilasciata attestazione di abitabilità in data 29.12.1979. Successivamente sono state apportate all'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, delle variazioni per le quali è stato necessario presentare istanza di sanatoria edilizia ai sensi della 28.02.1985 n. 47. P.E. 5061/85 prot. 33788 del 29.09.1986 Dall'accesso eseguito è stato possibile accertare che la Pratica Edilizia in sanatoria risulta non ancora definita e completata.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'autorizzazione originaria rilasciata. Le difformità riscontrate sono relative ad un piccolo ampliamento al piano terra di un ambiente adiacente alla cucina ed alla realizzazione di un servizio igienico esterno; sempre al piano terra è stata realizzata una piccola tettoia. Al piano primo invece non risultano essere state realizzate superfici in ampliamento ma è stata soltanto variata la distribuzione degli spazi interni e realizzato sul terrazzo un box di contenimento della centrale termica. dette variazioni hanno comportato una superficie in aumento, secondo l'istanza di sanatoria presentata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Leonardo da Vinci 45, piano S1

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:

- **** 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

Distacco su strada comunale via L. da Vinci, distacco verso spazio di manovra condominiale a più lati, garage 1 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	26,50 mq	28,00 mq	0,60	16,80 mq	3,70 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				16,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/1977 al 12/10/1977	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 691 Qualità Ente Urbano
Dal 13/10/1977 al 12/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 1114 Qualità Ente Urbano
Dal 13/02/2006 al 28/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1164, Sub. 511 Categoria C6 Cl.5, Cons. 27 Superficie catastale 28 mq Rendita € 118,53 Piano S1
Dal 29/09/2021 al 31/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 691, Sub. 530 Categoria C6 Cl.5, Cons. 27 Superficie catastale 28 mq Rendita € 118,53 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. per effetto dell'errata individuazione è stato predisposta variazione per corretto identificativo in data 28/09/2021 mediante procedura doc.fa e successiva variazione per ampliamento legata alla istanza di sanatoria edilizia di cui alla Legge 28.02.1985 n.47/85.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	691	530		C6	5	27	28 mq	118,53 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
28	691				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra i dati catastali oggetto di pignoramento ed il corretto posizionamento del fabbricato. E' stato necessario provvedere a presentare istanza per variazione di identificato con procedura Doc.Fa. Successivamente per effetto dell'ampliamento di cui all'istanza di sanatoria edilizia presentata ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 è stata presentata variazione ed inserimento della nuova planimetria.-

PRECISAZIONI

Come precedentemente indicato nei paragrafi precedenti, è stato necessario provvedere a redigere l'aggiornamento dei dati identificativi dell'immobile in relazione all'esatta ubicazione dell'immobile. Seppur l'atto originale di pignoramento identifica correttamente l'immobile in capo all'esecutato, ciò comporta che sarà necessario provvedere a notificare nuovo atto di pignoramento per i variati dati catastali di identificazione dell'immobile.-

STATO CONSERVATIVO

Al momento della visita il fabbricato di presente in un discreto stato manutentivo

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da servitù censo livello e/o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato con struttura portante in muratura in conglomerato cementizio sia per le strutture di fondazione che elevazione solai di piano e travi per modeste luci, in conglomerato cementizio armato con travetti in laterizio; Pareti esterne in muratura con paramento d'intonaco; pareti interne in laterizi forati posti a coltello con paramento d'intonaco del tipo civile tradizionale con malta bastarda di calce e pozzolana; infissi interni ed esterni in legno impianto elettrico, idrico termico, sottotraccia in conformità alla normativa vigente al momento della sua realizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1977 al 12/02/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giuseppe Pelloni notaio in Velletri	12/10/1977	23612	17695
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/11/1977	23229	18991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Velletri	27/10/1977	3161			
Dal 13/02/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Marco Pinardi di Roma	13/02/2006	12785	3414
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	15/02/2006	3397	Serie 1 T		

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 26/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 16/02/2006
Reg. gen. 8517 - Reg. part. 2607
Quota: 1/1
Importo: € 342.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 171.200,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 15/03/2013
Reg. gen. 10882 - Reg. part. 1362
Quota: 1/1
Importo: € 8.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.650,12

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 07/10/2019
Reg. gen. 48801 - Reg. part. 34063
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime ricade secondo le previsioni del vigente PRG: del Comune di Pomezia a zona M2 Attrezzature di servizi balneari (art. 20)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Il complesso residenziale di cui è parte l'unità immobiliare è stato realizzato in forza del Nulla Osta all'esecuzione di opere edili in data 16.12.1970. Successivamente sono state apportate delle variazioni per le quali è stato necessario presentare istanza di sanatoria edilizia ai sensi della 28.02.1985 n. 47. Dall'accesso eseguito è stato possibile accertare che la Pratica Edilizia in sanatoria risulta non ancora definita e completata.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'autorizzazione originaria rilasciata. Le difformità riscontrate sono relative ad un piccolo ampliamento al piano terra di un ambiente adiacente alla cucina ed alla realizzazione di un servizio igienico esterno; sempre al piano terra è stata realizzata una piccola tettoia. Al piano primo invece non risultano essere state realizzate superfici in ampliamento ma è stata soltanto variata la distribuzione degli spazi interni e realizzato sul terrazzo un box di contenimento della centrale termica. dette variazioni hanno comportato una superficie in aumento, secondo l'istanza di sanatoria presentata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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 Leonardo da Vinci 37 Villino 3

Appartamento per civile abitazione facente parte di tipologia a schiera, disposto su piano terra e primo. Risulta costituito da una cucina pranzo soggiorno e servizio igienico al piano terra e da due camere da letto, cabina armadio disimpegno bagno e terrazzo al piano primo. L'area dove è inserito il fabbricato risulta caratterizzata da un'edilizia intensiva ed è dotata degli standard, quali parcheggi, strade, impianti di pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 691, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1164, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 28, Part. 691, Sub. 531, Zc. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 173.930,11

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - per il primo semestre 2021 - relative ad abitazioni di tipo civile e dalle quotazioni rilevate presso le agenzie immobiliari di zona.

Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari sono state seguite due procedure:

 1. Metodo della valutazione di mercato al metro quadrato;
 2. Metodo analitico. -

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il valore al metro quadrato del cespite. -

Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo. -

Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato. -

Metodo della Valutazione al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente il CTU sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisita ha determinato un valore medio per l'abitazione in esame in €. 1.475,00 €/mq.-

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Valore determinato: Abitazione:
 $€ 1.475,00 \times 127,44 \text{ mq. (S.l.)} = 187.974,00;$

Metodo analitico

Considerando una media lorda di €. 9.405,07 (6,15 €/mq per mese x sup. mq. 127,44) ricavata dall'affitto dell'abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in €. 1.410,76 si ottiene una rendita netta di circa €.7.994,31.-

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il valore dell'immobile pignorato ad €.159.886,22.-

Valore di mercato lotto Unico

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà: $(187.974,00 + 159.886,22) / 2 = € 173.930,11$ pari ad €. 1.364,80.

A detto importo dovranno essere detratti gli oneri di regolarizzazione urbanistica per la definizione della pratica edilizia in sanatoria così come evidenziate nel prospetto di stima che sono stati forfettariamente determinati in €.5.900,00.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Via Leonardo da Vinci 37 Villino 3	127,44 mq	1.364,80 €/mq	€ 173.930,11	100,00%	€ 173.930,11
				Valore di stima:	€ 173.930,11

Valore di stima: € 173.930,11

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5900,00	€
arrotondamenti	30,11	€

Valore finale di stima: € 168.000,00

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – per il primo semestre 2021 – relative ad abitazioni di tipo civile e dalle quotazioni rilevate presso le agenzie immobiliari di zona.

Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari sono state seguite due procedure:

1. Metodo della valutazione di mercato al metro quadrato;

2. Metodo analitico. -

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili similari la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il valore al metro quadrato del cespite. -

Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo. -

Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato. -

Metodo della Valutazione al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente il CTU sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisita ha determinato un valore medio per l'abitazione in esame in €. 1.475,00 €/mq.-

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc),

quindi:

Valore determinato: Abitazione:

€ 1.475,00 x 127,44 mq. (S.l.) = 187.974,00;

Metodo analitico

Considerando una media lorda di €. 9.405,07 (6,15 €/mq per mese x sup. mq. 127,44) ricavata dall'affitto dell'abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in €. 1.410,76 si ottiene una rendita netta di circa €.7.994,31.-

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il valore dell'immobile pignorato ad €.159.886,22.-

Valore di mercato lotto Unico

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà: $(187.974,00+159.886,22)/2 = \text{€}173.930,11$ pari ad $\text{€}1.364,80$.

A detto importo dovranno essere detratti gli oneri di regolarizzazione urbanistica per la definizione della pratica edilizia in sanatoria così come evidenziate nel prospetto di stima che sono stati forfettariamente determinati in $\text{€}5.900,00$.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Leonardo da Vinci 45, piano S1
locale garage posto al piano primo sottostrada facente parte del complesso immobiliare con tipologia a schiera. Risulta costituito da un unico ambiente. L'area dove è inserito il fabbricato risulta caratterizzata da un'edilizia intensiva ed è dotata degli standard, quali parcheggi, strade, impianti di pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 691, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 691, Sub. 530, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: $\text{€}23.000,04$
Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - per il primo semestre 2021 - relative a locali garage e dalle quotazioni rilevate presso le agenzie immobiliari di zona.
Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari sono state seguite due procedure:
1. Metodo della valutazione di mercato al metro quadrato;
2. Metodo analitico. -
Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili similari la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il valore al metro quadrato del cespite. -
Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo. -
Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato. -
Metodo della Valutazione al metro quadrato
Secondo quanto riportato precedentemente il CTU sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisita ha determinato un valore medio per l'abitazione in esame in $\text{€}1.475,00$ $\text{€}/\text{mq}$.-
I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc),
quindi:
Valore determinato: locale garage:
 $\text{€}1.475,00 \times 16,80 \text{ mq. (S.l.)} = 24.780,00$;
Metodo analitico
Considerando una media lorda di $\text{€}1.239,84$ ($6,15 \text{ €}/\text{mq}$ per mese \times sup. mq. 16,80) ricavata dall'affitto del locale e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in $\text{€}185,98$ si ottiene una rendita netta di circa $\text{€}1.053,86$.-
Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il valore dell'immobile pignorato ad $\text{€}21.077,28$.-
Valore di mercato Unico
Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà: $(24.780,00 + ,21.077,28)/2 = \text{€}22.928,64$ arrotondato per opportunità peritali a $\text{€}23.000,00$ pari ad $\text{€}1.369,05$.
A detto importo dovranno essere detratti gli oneri di regolarizzazione urbanistica per la pratica di

sanatoria edilizia presentata e già computata nella determinazione del valore dell'appartamento così come evidenziate nel prospetto di stima e forfettariamente determinati in €5.900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Pomezia (RM) - Via Leonardo da Vinci 45, piano S1	16,80 mq	1.369,05 €/mq	€ 23.000,04	100,00%	€ 23.000,04
				Valore di stima:	€ 23.000,04

Valore di stima: € 23.000,04

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	0,04	€

Valore finale di stima: € 23.000,00

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - per il primo semestre 2021 - relative a locali garage e dalle quotazioni rilevate presso le agenzie immobiliari di zona.

Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari sono state seguite due procedure:

1. Metodo della valutazione di mercato al metro quadrato;

2. Metodo analitico. -

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili similari la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il valore al metro quadrato del cespite. -

Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo. -

Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato. -

Metodo della Valutazione al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente il CTU sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisita ha determinato un valore medio per l'abitazione in esame in € 1.475,00 €/mq.-

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc),

quindi:

Valore determinato: locale garage:

€ 1.475,00 x 16,80 mq. (S.l.) = 24.780,00;

Metodo analitico

Considerando una media lorda di € 1.239,84 (6,15 €/mq per mese x sup. mq. 16,80) ricavata dall'affitto del

locale e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in €. 185,98 si ottiene una rendita netta di circa €.1.053,86.-

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il valore dell'immobile pignorato ad €.21.077,28.-

Valore di mercato Unico

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà: $(24.780,00 + ,21.077,28)/2 = \text{€}22.928,64$ arrotondato per opportunità peritali a €.23.000,00 pari ad €. 1.369,05.

A detto importo dovranno essere detratti gli oneri di regolarizzazione urbanistica per la pratica di sanatoria edilizia presentata e già computata nella determinazione del valore dell'appartamento così come evidenziate nel prospetto di stima e forfettariamente determinati in €.5.900,00.

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 06/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andreozzi Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - visure storiche catastali aggiornate
- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - variazione catastale Doc.Fa identificativo catastale fabbricato bene 1
- ✓ N° 6 Altri allegati - variazione catastale Doc.Fa identificato catastale garage bene 2
- ✓ N° 7 Altri allegati - tipo mappale per ampliamento fabbricato bene 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - variazione catastale Doc.Fa in ampliamento fabbricato bene 1
- ✓ N° 9 Altri allegati - grafico rilievo stato attuale appartamento bene 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - grafico rilievo stato attuale locale garage bene 2
- ✓ N° 11 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 12 Altri allegati - atto di provenienza
- ✓ N° 13 Altri allegati - Permessi di costruire rilasciati

- ✓ N° 14 Altri allegati - grafici allegati ai permessi di costruire
- ✓ N° 15 Altri allegati - documentazione rilasciata dal Comune di Pomezia
- ✓ N° 16 Altri allegati - istanza di sanatoria edilizia L. 47/85 e richiesta documentazione integrativa
- ✓ N° 17 Altri allegati - quotazione valori immobiliari O.M.I.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Leonardo da Vinci 37 Villino 3
Appartamento per civile abitazione facente parte di tipologia a schiera, disposto su piano terra e primo. Risulta costituito da una cucina pranzo soggiorno e servizio igienico al piano terra e da due camere da letto, cabina armadio disimpegno bagno e terrazzo al piano primo. L'area dove è inserito il fabbricato risulta caratterizzata da un'edilizia intensiva ed è dotata degli standard, quali parcheggi, strade, impianti di pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria. Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 691, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1164, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 28, Part. 691, Sub. 531, Zc. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area di sedime ricade secondo le previsioni del vigente PRG: del Comune di Pomezia a zona M2 Attrezzature di servizi balneari (art. 20)

Prezzo base d'asta: € 168.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Via Leonardo da Vinci 45, piano S1
locale garage posto al piano primo sottostrada facente parte del complesso immobiliare con tipologia a schiera. Risulta costituito da un unico ambiente. L'area dove è inserito il fabbricato risulta caratterizzata da un'edilizia intensiva ed è dotata degli standard, quali parcheggi, strade, impianti di pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria. Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 691, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 691, Sub. 530, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area di sedime ricade secondo le previsioni del vigente PRG: del Comune di Pomezia a zona M2 Attrezzature di servizi balneari (art. 20)

Prezzo base d'asta: € 23.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 468/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 168.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Leonardo da Vinci 37 Villino 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 691, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1164, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 28, Part. 691, Sub. 531, Zc. 1, Categoria A7	Superficie	127,44 mq
Stato conservativo:	Al momento della visita il fabbricato di presente in un discreto stato manutentivo		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione facente parte di tipologia a schiera, disposto su piano terra e primo. Risulta costituito da una cucina pranzo soggiorno e servizio igienico al piano terra e da due camere da letto, cabina armadio disimpegno bagno e terrazzo al piano primo. L'area dove è inserito il fabbricato risulta caratterizzata da un'edilizia intensiva ed è dotata degli standard, quali parcheggi, strade, impianti di pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia così come risultante dal verbale di accesso eseguito.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.000,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Leonardo da Vinci 45, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 691, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 691, Sub. 530, Categoria C6	Superficie	16,80 mq
Stato conservativo:	Al momento della visita il fabbricato di presente in un discreto stato manutentivo		
Descrizione:	locale garage posto al piano primo sottostrada facente parte del complesso immobiliare con tipologia a schiera. Risulta costituito da un unico ambiente. L'area dove è inserito il fabbricato risulta caratterizzata da un'edilizia intensiva ed è dotata degli standard, quali parcheggi, strade, impianti di pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
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 LEONARDO DA VINCI 37 VILLINO 3

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 16/02/2006
Reg. gen. 8517 - Reg. part. 2607
Quota: 1/1
Importo: € 342.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 171.200,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 15/03/2013
Reg. gen. 10882 - Reg. part. 1362
Quota: 1/1
Importo: € 8.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.650,12

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 07/10/2019
Reg. gen. 48801 - Reg. part. 34063
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA LEONARDO DA VINCI 45, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 16/02/2006
Reg. gen. 8517 - Reg. part. 2607
Quota: 1/1
Importo: € 342.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 171.200,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 15/03/2013
Reg. gen. 10882 - Reg. part. 1362
Quota: 1/1
Importo: € 8.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.650,12

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 07/10/2019
Reg. gen. 48801 - Reg. part. 34063
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****