TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Muscato Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 218/2025 del R.G.E.

promossa da

omissis*

contro

omissis*

omissis*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico ... 3
Premessa ... 3
Lotto Unico ... 4
Descrizione ... 5
Completezza documentazione ex art. 567 ... 5
Titolarità ... 6
Confini ... 6
Consistenza ... 7
Cronistoria Dati Catastali ... 8
Dati Catastali ... 9
Stato conservativo ... 9
Parti Comuni ... 9
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 10
Stato di occupazione ... 11
Provenienze Ventennali ... 11
Formalità pregiudizievoli ... 11
Normativa urbanistica ... 12
Regolarità edilizia ... 12
Vincoli od oneri condominiali ... 12
Stima / Formazione lotti ... 13
ALLEGATI: ... 16
Riepilogo bando d'asta ... 17
Lotto Unico ... 17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 218/2025 del R.G.E. ... 18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 315.000,00 ... 18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 15-10-2025, il sottoscritto Arch. Muscato Mauro, con studio in Via Camillo Mada, 18 - 00049 - Velletri (RM), email mauromuscato@gmail.com, PEC m.muscato@pec.archrm.it, Tel. 346 41 28 200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino (RM) – Via Cincinnato civ. 6, piano S1, terra, e sottotetto, interno 19
- Coord. Geografiche: (41°39'52.3"N 12°30'21.3"E)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villino – Via Cincinnato civ. 6, piano S1, terra e sottotetto, interno 19.
- **Bene N° 2** - Garage – Via Cincinnato civ. 6, piano S1,interno 19 .

DESCRIZIONE

Villino con garage sito in Pomezia (RM), con accesso da Via Cincinnato n. 6, piano S1, terra e sottotetto, distinto con l'interno 19.

L'immobile è inserito all'interno di una lottizzazione di villini "a schiera" con accesso principale dalla strada comunale denominate via Cincinnato al civico. 6,

Il villino risulta composto precisamente:

- al **piano seminterrato** da due cantine intercomunicanti, tinello, un bagno ed un garage, a cui si accede da un piccolo giardino esterno di circa mq. 115,00, oltre ad un portico, e di un piccolo ripostiglio esterno,
- il piano **terra rialzato** da un ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camera da letto, un bagno, un balcone coperto di circa mq.15,00, un balcone scoperto di mq 18,00 circa, e da un portico di mq 10,90 circa, oltre ad una piccolo corte pavimentata di circa mq 13,50. Il piano terra risulta collegato da due scale interne con il piano seminterrato ed il piano sottotetto.
- i**l piano sottotetto** da una camera da letto, un bagno, un balcone e due zone destinate a sottotetto non abitabile.

Il villino risulta identificato in Catasto Urbano al Foglio 30, Particella 669, Sub. 5, categoria A/3,

Il garage risulta meglio identificato al medesimo Foglio 30, Part. 669, sub. 6, categoria C/6,

A quest'ultimo si accede attraverso un cancello in ferro posto su strada di lottizzazione interna.

La proprietà è posta in un'area periferica del Comune di Pomezia a vocazione prettamente residenziale a carattere estensivo (villette e piccole palazzine) con negozi di vicinato.

La vendita del bene non 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 regolare e tempestivamente depositata giusta proroga dei termini, come da Relazione Preliminare redatta dal professionista delegato dal Giudice, depositata in Atti del fascicolo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TITOLARITÀ

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

****omissis**** (usufrutto 1/1)

****omissis**** (nuda proprietà 1/1)

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

- ****omissis**** (usufruttuario 1/1)
- ****omissis**** (nuda proprietà 1/1)

CONFINI

Il Villino ed il garage confinano con villino 18, e con villino 20, con distacco verso due strade interne alla lottizzazione, salvo altri.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA

Destinazione Villino	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	50,10	56,70	30%	17,01	2,78	S1
Tinello	30,80	38,80	40%	15,52	2,37	S1
Ripostiglio esterno	2,30	3,00	40%	1,20	2,37	S1
Bagno	4,90	5,10	80%	4,08	2,37	S1
Garage	18,40	21,85	60%	13,11	2,37	S1
Portico	15,20	15,50	30%	4,65	2,37	S1
Giardino	115,00	120,00	10%	12,00	0,00	S1
Abitazione	79,66	99,00	100%	99,00	2,70	terra
Portici	10,90	11,40	30%	3,42	2,70	terra
Balcone coperto	15,00	18,70	30%	5,61	2,70	terra
Balcone scoperto	18,00	18,80	25%	4,70	0,00	terra
Corte pavimentata	13,50	14,80	15%	2,22	0,00	terra
Abitazione	31,20	41,00	80%	32,8	media 2,70	primo
Balcone scoperto	8,10	8,90	25%	2,22	0,00	primo
			Totale superficie convenzionale:	217,53mq		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 21/09/2001	**omissis**	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 669, Sub. 5 Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 669, Sub. 6
Dal 21/09/2001 al 20/11/2001	**omissis**	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 669, Sub. 5 Categoria A/3 Cl. 3, Cons. 10,5 Rendita € 1.057,45 Piano S1-T-1 Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 669, Sub. 6 Categoria C/6 Cl. 7, Cons. 18 mq Rendita € 107,84 Piano S1
Dal 20/11/2001 al 20/11/2025	**omissis** **omissis** **omissis**	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 669, Sub. 5 Categoria A/3 Cl. 3, Cons. 10,5 Rendita € 1.057,45 Piano S1-T-1 Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 669, Sub. 6 Categoria C/6 Cl. 7, Cons. 18 mq Rendita € 107,84 Piano S1

I dati catastali corrispondono a quelli attuali ad eccezione del numero civico del garage, non aggiornato con il numero 6 (ex 52).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

Dati identificativi									
Sezi	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	30	669	5	A/3	3	10,5 vani	200,00mq	€.1.057,45	S1-T-1°
	30	669	6	C/6	7	Mq.18,00	Mq.19,00	107,84 €	S1

Corrispondenza catastale

Non sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato ed al piano sottotetto.

I beni risultano comunque correttamente identificati ed allineati con quanto presente nell'Atto di Pignoramento.
Per la rettifica delle suddette difformità interne andrà presentato un DO.C.FA. per variazioni interne.

STATO CONSERVATIVO

Il Villino, al piano terra e primo, si presenta in discreto stato conservativo generale.

Al piano seminterrato, nelle zone intercapedine ci sono residui di infiltrazione di acque meteoriche, per cui gli ambienti hanno necessità di risanamento dalle muffe .

Per quanto riguarda il garage, attualmente il vano viene utilizzato come studio e/o pluriuso.

PARTI COMUNI

Il Villino si trova all'interno di un Condominio denominato "Condominio Via Cincinnato 6".

Lo scrivente CTU, ha formalmente richiesto in data 24 dicembre 2025 (mediante invio di una mail) notizie all'amministratore del Condominio "dott. Fabio Colangelo" e lo stesso ha provveduto a fornire i documenti richiesti:

- Copia del Regolamento di Condominio;
- Le ultime due annualità delle spese ordinarie e straordinarie;
- Informazioni su eventuali spese straordinarie già deliberate.

Dalla lettura del Regolamento di Condominio allegato alla presente si riporta che costituiscono "cose di proprietà comune ed indivisibile" di cui all'art. 2 del regolamento e gli artt. 1102 e 1103 del c.c.:

" a) le recinzioni di zone comuni l'area su cui sorgono i fabbricati, le fondazioni, le strutture in elevazione, le tamponature, il cornicione, i punti di dilatazione tra i fabbricati e tutti i beni comuni non censibili.

b) la rete della fognatura ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto nonchè i tubi e le cunette delle acque piovane, escluso quanto è di pertinenza di ciascuna unità immobiliare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c) le colonne montanti dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas fino ai contatori, quelle dell'impianto dei citofoni fino al punto di diramazione delle varie unità immobiliari, salvo gli impianti individuali.

d) tutti i viali d'accesso, i marciapiedi, i giardini, i cancelli d'accesso e d'uscita del complesso immobiliare, l'impianto idrico per l'innaffiamento dei giardini condominiali, l'impianto d'illuminazione dei viali all'interno del complesso immobiliare e delle aree urbanistiche.

Comunque son beni comuni tutti quelli che non costituiscono bene esclusivo e meglio rappresentati nella planimetria che si allega al presente regolamento."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: nord-ovest, sud-est;

Altezza interna utile: 270cm;

Strutture verticali: cemento armato;

Solai: gettati in opera in cemento armato;

Copertura: a tetto in cemento armato;

Manto di copertura: tegole portoghesi, e terrazzi pavimentati in clinker, gres, o similare;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate, imbotti in peperino;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: in gres tinte chiare, parte in cotto;

Infissi esterni: con persiane in ferro, struttura infissi in legno, con vetrocamera ;

Infissi interni: porte in legno tamburato, portoncino blindato semplice;

Impianto elettrico: sottotraccia a 230V;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: Caldaia all'esterno del piano seminterrato sotto portico esterno, radiatori in alluminio;

Altri impianti: citofono;

Terreno esclusivo: giardino di circa mq. 120,00

Locale Garage , al piano seminterrato, con accesso da stradina di lottizzazione attraverso il giardino;

Soffitta, cantina al piano seminterrato ed al piano sottotetto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dotazioni condominiali: Accesso da cancello esterno su strada via Cincinnato al civico 6;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla lettura della Relazione Preliminare redatta dal professionista delegato dal Giudici della verifica del fascicolo: *"Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno del sig.* ****omissis****, *e per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto in danno del sig.* ****omissis****, *parte esecutata, che le hanno acquistate dalla società* ****omissis**** *con atto di compravendita trascritto in data trascritto il 22/11/2001 nn. 46325/32295"*
N.B. L'usufruttuaria ****omissis**** è deceduta in data 23/01/2005.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE IPOTECARIA NN 10097/46326 del 22/11/2001 ipoteca volontaria – concessa a garanzia di mutuo per un capitale di euro 220.000,00 concessa a favore della
****omissis****
contro
****omissis****
****omissis****
****omissis****
Detta ipoteca non risulta rinnovata nei termini di legge.

ISCRIZIONE NN. 13489/1762 del 02/04/2013

IPOTECA VOLONTARIA
nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 20/03/2013 Numero di repertorio 301/196 Notaio DI LORENZO LUCA,
A favore di ****omissis****,
contro
****omissis****
****omissis****

ATTO DI PIGNORAMENTO NN. 34343/24719 del 16/06/2025
a favore di
di ****omissis****,
contro
****omissis****
****omissis****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno della Zona Omogenea "F: Edilizia Speciale" del P.R.G. del Comune di Pomezia, approvato con adeguamenti agli atti D.G.R.L. n. 4246 del 20/11/1974.

Le zone “F” risultano regolamentate dall’art. 4 e 11 delle Norme Tecniche di Piano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta realizzato in forza del seguente titolo edilizio:

- Licenza Edilizia n. 701 del 27/08/1968;

- Variante n. 540 del 19/09/1981;

- Concessione in Sanatoria n. 67/91 del 04/04/1991.

NON Sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultima autorizzazione edilizia depositata in atti (Concessione in Sanatoria n. 67/91 del 04/04/1991.), in quanto si rilevano delle variazioni interne, non strutturali, in difformità dal titolo rilasciato.

Per regolarizzare tali opere sarà necessario presentare un progetto di rilievo contestualmente ad una CILA in Sanatoria, con pagamento di oblazioni a titolo di multa, diritti di Istruttoria/Segreteria, spese tecniche, etc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- Non sono previste spese condominiali straordinarie già deliberate alla data della presente perizia.
- Dalla lettura del resoconto fornito dall’amministratore, risultano versati € 2.275,51 in forza di un debito per spese di acqua e gestione condominiale ordinaria di totali € 6.006,72, per cui alla data attuale risulta una situazione debitoria per l’annualità 2025-2026 di **€ 3.371,21.**

Si rimanda all’allegato “Documentazione condominiale” per maggiori precisazioni nel merito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **Bene N° 1 – Bene N.2**
- Villino con garage sito in Pomezia (RM), con accesso da Via Cincinnato n.6, piano S1, terra e sottotetto, distinto con l'interno 19.

  L'immobile è inserito all'interno di una lottizzazione con accesso principale dalla strada comunale denominata via Cincinnato al civico 6, il Villino al **piano seminterrato** è composto da due cantine intercomunicanti, tinello, un bagno ed un garage, a cui si accede da un piccolo giardino esterno di circa mq. 115,00, di un portico, e di un piccolo ripostiglio esterno, il piano **terra rialzato** è composto da un ingresso, soggiorno,cucina, disimpegno, due camera da letto, un bagno , un balcone coperto di circa mq.15,00, un balcone scoperto di mq 18,00 circa, e di un portico di mq. 10,90 circa, e da una piccolo corte pavimentata di circa mq.13,50, il piano terra è collegato da due scale interne che collegano il piano terra con il piano seminterrato ed il piano sottotetto, i**l piano sottotetto** è composto da una camera da letto, un bagno, un balcone e due ambienti sottotetto non abitabili.

  Esso risulta identificato in Catasto Urbano per il bene n.1, al Foglio 30, Particella 669, Sub. 5, categoria A/3, mentre per il bene n.2, il garage risulta meglio identificato al medesimo Foglio 30, Part. 669, sub. 6, categoria C/6, al garage si accede attraverso accesso da cancello in ferro posto su strada di lottizzazione interna .

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda Proprietà (1/1) e per il diritto di Usufrutto (1/1), costituendo nell'insieme l'intera piena proprietà.

- Valore di stima del bene: €315.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detrarranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di € 14.400,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile reale di € 1.200,00).
Le spese medie annue (S) per:
-lavori periodici e straordinari;
-quota annua di ammortamento;
-imposizioni fiscali;
costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere
(R - S) ove:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

R = € 14.400,00
ed S = € 14.400,00 x 35 : 100 = € 5.040,00
€ 14.400,00 – € 5.040,00 = €.9.360,00 (canone annuo netto).
Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V
ove r = 3,5%
€ 9.360,00 / 0,035 = €. 267.428,57 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:
1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.
2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.
3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.
Immobile con destinazione residenziale.

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 217,53
Valore medio OMI = €. 2.100,00
Valore medio Borsino immobiliare: €. 1.792,00
Valore unitario utilizzato = €. (2.100,00 + 1.792,00) : 2 = €. 1.946,00 (valore medio OMI-Borsino Immobiliare).

Visto che l'immobile è stato realizzato nel 1970, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, tenuto conto delle tendenza di mercato della zona e visto l'attuale costo di realizzazione del nuovo si ritiene opportune applicare una detrazione del 10% sul prezzo sopra determinate, per si avrà :

€. 1.946,00 x 10% = €. 194,60;

€. 1.946,00 – 194,60 = €. 1.751,40 arrotondato ad €. 1.750,00

Valore complessivo stima sintetica = mq 217,53 x € 1.750,00 = €. 380.677,50

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:
(€.267.428,57 + € 380.677,50) : 2 = €. 324.053,03

A detta cifra andrà detratta:

- una quota del 2% sul valore iniziale in quanto l'immobile acquistato tramite asta giudiziaria non beneficia della garanzia per vizi (art. 2922 del c.c.): €. 324.053,03 x 2% = € .6.481,06;

per cui si avrà : € 324.053,03 - € . 6.481,06 = € . 317.571,97

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A detta cifra dovranno essere ulteriormente detratte le spese per sanare gli abusi realizzati al solo piano seminterrato, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, che potrà essere sanata mediante la presentazione di una CILA in Sanatoria, nuovo Docfa, pagamento oblazione, ecc, ecc., pari a circa €. 2.500,00.

Per cui avremo: €. 317.571,97 - €. 2.500,00 = €. 315.071,97

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : **€ 315.000,00 (Euro trecentoquindicimila/00)**

VALORE UNITARIO RISULTANTE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – 2-Villino in Pomezia, via Cincinnato 6, interno 19, piani S1-T-1°	217,53mq	**1448,08 €/mq**	€ 315.000,00	100,00%	€ 315.000,00
				Valore di stima:	**€ 315.000,00**

Valore finale di stima: **€.315.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI:

1. Verbali di sopralluogo

2. Documentazione catastale

3. Rilievo stato dei luoghi

4. Tavole di confronto analisi urbanistica

5. Documentazione ufficio tecnico comunale

6. Documentazione fotografica

7. Quotazioni immobiliari

8. Titolo di proprietà

9. Inquadramento satellitare

10. Documentazione condominiale

11. Invio bozza alle parti

12. Perizia versione Privacy

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 **26/01/2026**

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Muscato Mauro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (Bene N° 1 – Bene N° 2)
Villino con garage sito in Pomezia (RM), con accesso da Via Cincinnato n. 6, piano S1, terra e sottotetto, distinto con l'interno 19.

L'immobile è inserito all'interno di una lottizzazione di villini "a schiera" con accesso principale dalla strada comunale denominate via Cincinnato al civico. 6,

Il villino risulta composto precisamente:
- al **piano seminterrato** da due cantine intercomunicanti, tinello, un bagno ed un garage, a cui si accede da un piccolo giardino esterno di circa mq. 115,00, oltre ad un portico, e di un piccolo ripostiglio esterno,
- il piano **terra rialzato** da un ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camera da letto, un bagno, un balcone coperto di circa mq.15,00, un balcone scoperto di mq 18,00 circa, e da un portico di mq 10,90 circa, oltre ad una piccolo corte pavimentata di circa mq 13,50. Il piano terra risulta collegato da due scale interne con il piano seminterrato ed il piano sottotetto.

- i**l piano sottotetto** da una camera da letto, un bagno, un balcone e due zone destinate a sottotetto non abitabile.

Identificativi al Catasto Fabbricati
Il villino risulta identificato in Catasto Urbano al Foglio 30, Particella 669, Sub. 5, categoria A/3,
Il garage risulta meglio identificato al medesimo Foglio 30, Part. 669, sub. 6, categoria C/6,

Quote poste in vendita:
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda Proprietà (1/1) e per il diritto di Usufrutto (1/1), costituendo nell'insieme l'intera piena proprietà.
Destinazione urbanistica e Regolarità edilizia:
L'immobile ricade all'interno della Zona Omogenea "F: Edilizia Speciale" del P.R.G. del Comune di Pomezia, approvato con adeguamenti agli atti D.G.R.L. n. 4246 del 20/11/1974.
Le zone "F" risultano regolamentate dall'art. 4 e 11 delle Norme Tecniche di Piano.
La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
L'immobile risulta realizzato in forza del seguente titolo edilizio:

- Licenza Edilizia n. 701 del 27/08/1968;
- Variante n. 540 del 19/09/1981;
- Concessione in Sanatoria n. 67/91 del 04/04/1991.

NON Sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultima autorizzazione edilizia depositata in atti (Concessione in Sanatoria n. 67/91 del 04/04/1991.), in quanto si rilevano delle variazioni interne, non strutturali, in difformità dal titolo rilasciato.
Per regolarizzare tali opere sarà necessario presentare un progetto di rilievo contestualmente ad una CILA in Sanatoria, con pagamento di oblazioni a titolo di multa, diritti di Istruttoria/Segreteria, spese tecniche, etc.

Prezzo base d'asta: **€ 315.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 315.000,00

Bene N° 1 – Villino con garage			
Ubicazione:	Villino con garage sito in Pomezia (RM), con accesso da Via Cincinnato n. 6, piano S1, terra e sottotetto, distinto con l'interno 19.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1 (Nuda proprietà + Usufrutto)
Tipologia immobile:	**Villino a schiera:** Il villino risulta identificato in Catasto Urbano al Foglio 30, Particella 669, Sub. 5, categoria A/3, Il garage risulta meglio identificato al medesimo Foglio 30, Part. 669, sub. 6, categoria C/6,	**Superficie commerciale**	217,53 mq
Stato conservativo:	Il Villino, al piano terra e primo, si presenta in discreto stato conservativo generale. Al piano seminterrato, nelle zone intercapedine ci sono residui di infiltrazione di acque meteoriche, per cui gli ambienti hanno necessità di risanamento dalle muffe . Per quanto riguarda il garage, attualmente il vano viene utilizzato come studio e/o pluriuso.		
Descrizione:	Villino con garage sito in Pomezia (RM), con accesso da Via Cincinnato n. 6, piano S1, terra e sottotetto, distinto con l'interno 19. L'immobile è inserito all'interno di una lottizzazione di villini "a schiera" con accesso principale dalla strada comunale denominate via Cincinnato al civico. 6, Il villino risulta composto precisamente: • al piano seminterrato da due cantine intercomunicanti, tinello, un bagno ed un garage, a cui si accede da un piccolo giardino esterno di circa mq. 115,00, oltre ad un portico, e di un piccolo ripostiglio esterno, • il piano terra rialzato da un ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camera da letto, un bagno, un balcone coperto di circa mq.15,00, un balcone scoperto di mq 18,00 circa, e da un portico di mq 10,90 circa, oltre ad una piccolo corte pavimentata di circa mq 13,50. Il piano terra risulta collegato da due scale interne con il piano seminterrato ed il piano sottotetto. • il piano sottotetto da una camera da letto, un bagno, un balcone e due zone destinate a sottotetto non abitabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009