

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**  
VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI  
ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL. 06963809 - 0696380911 c. 3493664381  
E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)  
PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

---

## TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quattrocchi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 266/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

*Data nomina del CTU: 03/07/2019*  
*Data Giuramento del CTU: 09.07.2019*  
*Data Udienza: 31.03.2019 Verbale di Udienza del 21.11.2019*  
*Data Invio alle parti*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali .....	13
Precisazioni.....	16
Patti.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali .....	26
Lotto 2.....	27
Descrizione.....	27
Completezza documentazione ex art. 567 .....	31
Titolarità .....	32
Confini .....	32
Consistenza .....	32
Cronistoria Dati Catastali .....	36
Dati Catastali .....	67
Precisazioni.....	70
Patti.....	72
Stato conservativo.....	72
Parti Comuni.....	72
Servitù, censo, livello, usi civici.....	75
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	75

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 G. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Stato di occupazione .....	78
Provenienze Ventennali.....	79
Formalità pregiudizievoli.....	81
Normativa urbanistica.....	82
Regolarità edilizia.....	82
Vincoli od oneri condominiali .....	85
Stima / Formazione lotti .....	86
<b>Lotto 1</b> .....	87
<b>Lotto 2</b> .....	87
Riserve e particolarità da segnalare.....	124
Riepilogo bando d'asta.....	127
<b>Lotto 1</b> .....	127
<b>Lotto 2</b> .....	128

## INCARICO

---

All'udienza del 03/07/2019, il sottoscritto Ing. Quattrocchi Andrea, con studio in Via Lata 217/E - 00049 - Velletri (RM), email [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com), PEC [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it), Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/07/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pomezia (RM) - Via Secchia n.16
- **Bene N° 2** - Palazzina ubicata a Pomezia (RM) - Via Brenta 14

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pomezia (RM) - Via Secchia n.16

### DESCRIZIONE

Villa indipendente (Piano Garage - Piano Terra e Piano soffitta ) con annessi corte pertinenziale a livello e locale garage al piano S1 , sito in Pomezia (RM) - Via della Secchia 12-14 , categoria A/2, classe 3, vani 16,5 - Superficie Catastale 355 mq.

L'immobile presenta altresì un locale lavatoio edificato perimetralmente alla corte ad uso esclusivo il quale versa in discreto stato manutentivo, avente superficie di circa 19 mq con rilevata funzionalità degli impianti idrico ed elettrico.

L'unità è confinante con palazzina per civili abitazioni (appartamenti) in corso di costruzione.

Completa la descrizione il locale garage al quale si accede attraverso rampa in cls nonché tramite scale di collegamento interna ed esterna. Il manufatto è quindi identificato catastalmente al Foglio 4 Particella 390 sub 3, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 337mq e superficie catastale 387.

Corte esterna parzialmente pavimentata con finiture di qualità e presenza di giardino ben curato ed in buono stato manutentivo con piantumazioni a prevalenza basso fusto , ornamenti ed arredi da giardino Si sottolinea altresì la presenza di finiture/rivestimenti/tipologia costruttiva interna ed esterna di media qualità e con attenzione all'estetica del fabbricato.

L'accesso all'immobile è consentito sia con cancello carrabile posto fronte strada ed annesso cancelletto pedonale (in scatolato metallico e RAG Grigio). La proprietà è completamente recintata con muratura ad altezza variabile e nella media di 1,9 metri - costituita da blocchi cementizi e muratura di elevazioni in cls (lato rampa garage) . Completa la stessa il cancello metallico (a carattere non assolutamente estetico di rilievo) con colonne d'ingresso del tipo a sezione rettangolare

Cancello non a motore automatico ma del tipo manuale a due ante a semplice telaio metallico.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA Villa indipendente ai piani terreno e piano primo soffittato collegati attraverso collegamento interno, composta al piano terreno da ampio soggiorno, cucina, 4 camere, tre bagni e disimpegni nonché scala di collegamento sia al piano soffitta (attualmente appendice funzionale del piano terra residenziale con presenza di murature divisorie per realizzazione camere da letto e servizi igienici) sia al piano garage, al quale è possibile accedere anche tramite scala di collegamento esterna.

il tutto confinante nell'insieme con corte esterna e manufatto per civile abitazioni a due piani fuori terra ed in corso di ultimazione in edificando nonché con locale stenditoio/lavatoio edificato in aderenza ai confini della proprietà.

Si è rilevata anche la presenza di un locale centrale termica del sub 2 (abitazione) identificato poi catastalmente come BCNC Bene Comune Non Censibile al sub 544.

La proprietà è completamente recintata con muratura ad altezza variabile e nella media di 1,9 metri - costituita da blocchi cementizi e prefabbricati in cls e parzialmente con tegoli di protezione sovrastanti simil rosei e nella zona rampa garage si denota muratura in cls armato.

Il manufatto insiste su terreno appartenente al Comune di Pomezia - Località Pratica di Mare - Campo Ascolano con accesso pedonale e carrabile da Via della Secchia 12 (dodici) ed a ridosso della zona periferica a prevalenza strategica commerciale/industriale del Comune citato. Detti beni risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Pomezia (RM) come segue:

-Villa : Foglio 4 Particella 390 sub.2 graffato particella 1849 (locale lavatoio/stenditio di circa 19 mq netti) sub. 501, Via Secchia 14-16 , piano T-1, categoria A/2, classe 3, vani 16,5, Superficie Catastale 355 mq come da variazione del 09/11/2015 ovvero inserimento in visura dei dati catastali, r.C. Euro 2.215,60;

-Garage : Foglio 4 Particella 390 sub. 1 , piano S1 , Via Taro 14-16, Cat. C/2 , classe 2, Consistenza 337mq , Sup. Cat. 387 mq , come da variazione del 09/11/2015 ovvero inserimento in visura dei dati catastali, r.C. Euro 1.079,08

La titolarità catastale dei beni oggetto di stima è in ditta alla parte eseguita in regime di separazione dei beni ovvero al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11/08/1948 CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il fabbricato costituente l'unità sopra insiste su terreni la cui lottizzazione è rientrante in zona periferica, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili ad architetture quali Villette/Ville indipendenti o Ville a schiera (abitazioni a carattere di vicinato) nonché rare presenza di palazzine civili pluriscala a schiera e/o edifici per appartamenti (ad altezza massima di 3/4 piani fuori terra) ossia palazzine per abitazioni civili plurifamiliari, edificate mediamente negli anni 90 ed aventi quale caratteristica strutturale portante principale in CLS (Calcestruzzo Armato e/o strutture miste CLS + Muratura) in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente.

Nella fattispecie il fabbricato del quale l'immobile in questione è parte, risulta essere edificato fine anni 70 ed inizio anni 80 (Concessione Edilizia del 1976) con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche non completamente rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico (Legge 10/91 e requisiti minimi stratigrafici); poiché all'epoca di costruzione risultava non obbligatorio quanto sopra specificato per un miglior confort energetico globale dell'edificio (complesso edificio - impianto).

L'edificio presenta al piano primo delle difformità al piano soffitta (inizialmente costituito da ripostiglio e servizio igienico) i quali sono mancanti dei regolari titoli edilizi ed il tutto è ragguarabile ad una diversa distribuzione degli spazi interni ed alla realizzazione di camere da letto con servizio igienico ad uso esclusivo e pertinenziale locale cabina armadio (ad un piano rialzato rispetto al piano di calpestio del piano soffitta)

Quanto sopra risulta essere individuabile catastalmente in ditta alla titolarità catastale sopra generalizzate al quale il manufatto ed il garage al piano S1 (già ampiamente descritti) sono pervenuti in forza degli atti di compravendita di cui alla sezione "Titolarietà Immobiliare"

Il tutto è stato desunto da:

- certificazione notarile a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- visure catastale storiche aggiornate;
- Relazione Preliminare
- Atti di Compravendita (allegati facenti parte del presente rapporto peritale estimativo).

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.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come ricerche effettuate dallo scrivente e da documentazione allegata in atti.

Nello specifico come poi ben evidenziato nella relazione preliminare a firma del Notaio Dottorssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si evindenziava quanto di seguito

Alla data del 24.09.2019 alle osservazioni sollevata dalla stessa, si depositava in atti, da parte del Legale del creditore procedente, N.P. dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nota di deposito alle osservazioni le quali sono riportate di seguito.

"Che il termine disposto dall'art. 557 c.p.c. è stato ampiamente rispettato in quanto la restituzione dell'atto da parte dell'UNEP è stata effettuata in data 20/5/2019 (timbro in calce allaprima pagina dell'atto di pignoramento).

Il creditore procedente ha iscritto a ruolo in data 28/5/2019, pertanto, nel pieno rispetto dei quindici giorni disposti come per legge."

## 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.

Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore in epigrafe e le risultanze desunte sia dalla relazione certificata notatile nonchè dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU riassumono quanto segue: L'immobile risulta intestato alla sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come unico proprietario in forza di atto di Compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma Rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

## CONFINI

---

Villino disposto su due livelli fuori terra e uno interrato, confinante con Via Secchia, con canale, con part.390 part.502-503, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Piano T)	201,98 mq	231,86 mq	1,00	231,86 mq	3,00 m	T
Garage (Piano S1)	340,88 mq	372,10 mq	0,50	186,05 mq	3,00 m	S1
Lavatoio/Stenditoio	18,50 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	2,70 m	t
Corte	769,13 mq	1023,88 mq	0,04	39,02 mq	0,00 m	T

Piano Mansardato	49,13 mq	61,63 mq	0,53	32,56 mq	2,35 m	1
Terrazzi 1 (Lato Scala)	119,70 mq	123,85 mq	0,14	17,38 mq	0,00 m	1
Terrazzo 2 (Lato Intecapedine)	27,76 mq	29,94 mq	0,27	7,99 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>519,61 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>519,61 mq</b>		

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale. Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati. A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata.

Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione) La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

#### Misurazione

a) vani principali e accessori diretti Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

- In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

-per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare** La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: -per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Superficie omogeneizzata a) **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare** Superficie scoperta La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: •al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; •al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: •qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; •qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: -nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; -nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25. b) **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare** Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: •del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; •del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. da quanto sopra è scaturito il calcolo per la superficie commerciale di riferimento.

Il sottoscritto ritiene opportuno sottolineare che i coefficientamenti riportati in tabella sono giustificati sia dalle norme di calcolo della consistenza immobiliari dettati dall'Agenzia del Territorio nonché da valutazione personale e nello specifico:

In riferimento alle linee guide di calcolo dell'Osservatorio Immobiliare il sottoscritto ha ritenuto opportuno e valido applicare un coefficiente pari a 0,50 per la superficie destinata a **GARAGE** posta al piano S1 e collegata all'abitazione (piano terra) attraverso scala di collegamento esterna ed attraverso accesso diretto esterno tramite la rampa di collegamento.

**Piano Mansardato:** Il piano soffitta risulta essere legittimato urbanisticamente come parte ripostiglio e parte servizi igienici e disimpegno con presenza di ampio piano sottotetto. Relativamente ai locali servizi, ripostiglio e disimpegno si applicherà un coefficiente di 0,70 per Superficie Lorda mentre per la restante parte adibita a sottotetto (attualmente appendice funzionale del piano terra) si applicherà un coefficiente di 0,50. L'applicazione dei sopracitati coefficienti in maniera mutua e proporzionale in accordo alle superfici lorde rilevate ha condotto ad un coefficiente medio ponderale di 0,53 ca ed altezza media riferita all'intero piano pari a ml 2,35.

Le modifiche apportate sono suscettibili di Sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del DPR 380/2001 attraverso la presentazione di SCIA a Sanatoria (sia per la diversa distribuzione al piano 1 che per la difformità degli infissi al piano terra)

**Terrazzi:** hanno seguito le linee guida di cui sopra

**Lavatoio:** Trattasi di superficie accessoria pertinenziale ad ingresso non diretto all'unità. Coefficiente di 0,25.

**Corte esclusiva:** si applicano i coefficienti di cui alle precedenti linee guida Agenzia del Territorio nonché dalla visura storica al catasto terreni aggiornata.

Si sottolinea che all'estensione è stata sottratta la parte di "sagoma" del fabbricato al fine di desumere l'effettiva superficie della corte esterna per poi procedere secondo quanto stabilito dalle linee guida dell'agenzia del territorio.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 20/02/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 390, Sub. 2 Categoria A7 Graffato part.1847 sub.1
Dal 20/02/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 390 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 vani Piano T-1 Graffato part.1847 sub.1
Dal 01/01/1992 al 29/03/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 390, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 vani Rendita € 1.239,50 Piano T-1 Graffato part.1847 sub.1
Dal 29/03/2000 al 20/02/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 390, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 1.446,08 Piano T-1 Graffato part.1847 sub.1
Dal 20/02/2004 al 05/08/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 390, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 1.446,08 Piano T-1 Graffato part.1847 sub.1
Dal 05/08/2008 al 05/08/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 390, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 1.446,08 Piano T-1 Graffato part.1847 sub.1
Dal 05/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 390, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16,5 vani Rendita € 2.215,60 Piano T-1 Graffato part.1847 sub.501
Dal 09/11/2015 al 16/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 390, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16,5 vani Superficie catastale 355 mq Rendita € 2.215,60 Piano T-1 Graffato part.1847 sub.501

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate allegate al presente rapporto valutativo.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha ritenuto opportuno riportare ogni data e/o situazione storica degli intestati al fine di creare un cronologico tra le proprietà e lo storico catastale.

Situazione cronologica storica degli intestatari (dati pervenuti dalle Visure Storiche aggiornate presenti in allegato):

Cronologico sub. 2 (A/7)

1) Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/1990: COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 97228/1988);

2) Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/1991: VARIAZIONE del 20/02/1991 in atti dal 24/02/1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n.16354/1991);

3) Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

4) Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/03/2000: VARIAZIONE del 29/03/2000 in atti dal 30/03/2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT CLASSE DMF N.37/97 AUTOTUTELA (n.101272.1/2000);

5) Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/02/2004: VARIAZIONE del 07/10/1988 protocollo n. RM0126876 in atti dal 20/02/2004 GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n.97228.1/1988);

6) Situazione dell'unità immobiliare dal 05/08/2008: VARIAZIONE del 05/08/2008 protocollo n. RM1043464 in atti dal 05/08/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008);

7) Situazione dell'unità immobiliare dal 05/08/2008: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05/08/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008);

8) Unità immobiliare dal 09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione cronologica storica degli intestatari (dati pervenuti dalle Visure Storiche aggiornate presenti in allegato)

1) Situazione degli intestati dal 20/12/1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' per 333/1000 fino al 31/12/1990, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a SAMBUCI il 01/10/1913 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' per 333/1000 fino al 31/12/1990, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' per 333/1000 fino al 31/12/1990;  
DATI DERIVANTI DA in atti dal 20/12/1990

2) Situazione degli intestati dal 31/12/1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' per 500/1000 fino al 07/10/1988, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' per 500/1000 fino al 07/10/1988  
DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 31/12/1990 protocollo n. 363144 Voltura in atti dal 12/12/2000 Repertorio n.: 5391 Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)

3) Situazione degli intestati dal 07/10/1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' per 500/1000 fino al 31/12/1990, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' per 500/1000 fino al 31/12/1990  
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 07/10/1988 protocollo n. RM0126876 in atti dal 20/02/2004 Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)

4) Situazione degli intestati dal 31/12/1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nuda proprieta' per 1/6 fino al 31/12/1990, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' per 2/6 fino al 31/12/1990, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a SAMBUCI il 01/10/1913 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Usufrutto per 1/6 fino al 31/12/1990, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

nato a SAMBUCCI il 01/10/1913 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 1/6 fino al 31/12/1990, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 2/6 fino al 31/12/1990  
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1990 protocollo n. RM0126883  
Voltura in atti dal 20/02/2004 Repertorio n.: 5390 Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: VENDITA (n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)  
5) Situazione degli intestati dal 31/12/1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 2/6 fino al 18/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nuda proprieta` per 1/6 fino al 18/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a SAMBUCCI il 01/10/1913 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Usufrutto per 2/6 fino al 18/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nuda proprieta` per 1/6 fino al 18/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 2/6 fino al 18/03/2005  
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1990 protocollo n. RM0126889  
Voltura in atti dal 20/02/2004 Repertorio n.: 5391 Rogante: CIARLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)  
6) Situazione degli intestati dal 18/03/2005: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nuda proprieta` per 1/6 DA VERIFICARE fino al 18/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 2/6 DA VERIFICARE fino al 18/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a SAMBUCCI il 01/10/1913 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Usufrutto per 2/6 DA VERIFICARE fino al 18/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 2/6 DA VERIFICARE fino al 18/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 18/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nuda proprieta` per 1/6 DA VERIFICARE fino al 18/03/2005  
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/2005 protocollo n. RM Trascrizione in atti dal 23/03/2005 Repertorio n.: 11659 Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA Registrazione: DIVISIONE (n. 10297.2/2005)  
7) Situazione degli intestati dal 18/03/2005: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 05/08/2008  
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 18/03/2005 protocollo n. RM0740394 Voltura in atti dal 17/10/2005 Repertorio n.: 11659 Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 61932.1/2005)  
8) Situazione degli intestati dal 05/08/2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni  
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 05/08/2008 protocollo n. RM1043464 in atti dal 05/08/2008 Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)

#### Cronologico sub. 3 (C/2)

- 1) Situazione dell'unita` immobiliare dal 20/12/1990: COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 97228/1988);
  - 2) Situazione dell'unita` immobiliare dal 16/01/1991: CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 97228/1988);
  - 3) Situazione dell'unita` immobiliare dal 01/01/1992: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
  - 4) Unita` immobiliare dal 09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Situazione cronologica storica degli intestatari (dati pervenuti dalle Visure Storiche aggiornate presenti in allegato)
- 1) Situazione degli intestati dal 20/12/1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 333/1000 fino al 31/12/1990, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a SAMBUCCI il 01/10/1913 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 333/1000 fino al 31/12/1990, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 333/1000 fino al 31/12/1990;

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

DATI DERIVANTI DA in atti dal 20/12/1990

2) Situazione degli intestati dal 31/12/1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 500/1000 fino al 07/10/1988, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 500/1000 fino al 07/10/1988

DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 31/12/1990 protocollo n. 363144 Voltura in atti dal 12/12/2000 Repertorio n.: 5391 Rogante: ORAZIO CIARLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)

3) Situazione degli intestati dal 31/12/1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 2/6 fino al 18/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nuda proprieta` per 1/6 fino al 18/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a SAMBUCI il 01/10/1913 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Usufrutto per 2/6 fino al 18/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nuda proprieta` per 1/6 fino al 18/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 2/6 fino al 18/03/2005

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1990 protocollo n. RM0126889 Voltura in atti dal 20/02/2004 Repertorio n.: 5391 Rogante: CIARLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

4) Situazione degli intestati dal 31/12/1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nuda proprieta` per 1/6 fino al 31/12/1990, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 2/6 fino al 31/12/1990, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a SAMBUCI il 01/10/1913 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Usufrutto per 1/6 fino al 31/12/1990, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a SAMBUCI il 01/10/1913 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 1/6 fino al 31/12/1990, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 2/6 fino al 31/12/1990

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1990 protocollo n. RM0126883 Voltura in atti dal 20/02/2004 Repertorio n.: 5390 Rogante: CIARLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

5) Situazione degli intestati dal 18/03/2005: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nuda proprieta` per 1/6 DA VERIFICARE fino al 18/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 2/6 DA VERIFICARE fino al 18/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a SAMBUCI il 01/10/1913 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Usufrutto per 2/6 DA VERIFICARE fino al 18/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 2/6 DA VERIFICARE fino al 18/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 18/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nuda proprieta` per 1/6 DA VERIFICARE fino al 18/03/2005

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/2005 protocollo n. RM Trascrizione in atti dal 23/03/2005 Repertorio n.: 11659 Rogante: CIARLO ORAZIO Sede: ROMA Registrazione: DIVISIONE (n. 10297.2/2005)

6) Situazione degli intestati dal 18/03/2005: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 05/08/2008

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 18/03/2005 protocollo n. RM0740394 Voltura in atti dal 17/10/2005 Repertorio n.: 11659 Rogante: ORAZIO CIARLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 61932.1/2005)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	390	506		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	T	507
	4	390	508		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	T	509
	4	390	510		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	T	511
	4	390	512		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	T	513
	4	390	514		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	T	515
	4	390	517		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	1	
	4	390	518		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	1	
	4	390	519		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	1	
	4	390	520		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	1	
	4	390	521		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	1	
	4	390	529		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1	
	4	390	530		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1	
	4	390	531		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1	
	4	390	532		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1	
	4	390	533		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1	
	4	390	534		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1	
	4	390	535		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1	
	4	390	536		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1	
	4	390	537		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1	
	4	390	538		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1	
	4	390	539		C2	1	74 mq	83 mq	202,55	S1	
	4	390	541		C6	3	890 mq	917 mq	2849,81	S1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali in atti sono state depositate:  
 . Relativamente alla Villa (Piano Terra e Primo con accessorio lavatoio): depositate in data

05/08/2008 prot. n.RM1043464;

- Relativamente al C/2 : depositate in data 02/09/1988 prot. n.4348 nella provincia di Roma;

Si attesta la corrispondenza della titolarità catastale con quella reale (Attuale Intestatario catastale Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* J Proprieta' 1/1

Per quanto riguarda invece la planimetria di cui sopra non sussiste la corrispondenza tra lo stato rilevato e quello catastale, in quanto alla data del sopralluogo effettuato il giorno 05/09/2019 il sottoscritto ha rilevato delle difformità rispetto all'ultimo stato rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla Domanda di Permesso a Costruire del 24.03.1987 prot. com. 11261 del 24.03.1987 P. di Condo Edilizio n. 5967/86 (Licenza rilasciata dal Comune di POMEZIA in data 30 gennaio 1974 n.3389 prot.750);

Più nello specifico vengono rilevati nel Piano Primo (piano soffitta) difformità riassumibili nei seguenti macrosettori

- 1) pareti divisorie atte alla realizzazione di n.2 (due) camere da letto e n.1(uno) bagno ad uso esclusivo, oltre ai vani già presenti sul grafico dell'ultimo stato graficizzato;
- 2) ampliamento in assenza però di opere strutturali dell'intercapedine posta perimetralmente la copertura a tegolato;
- 3) Diverse distribuzioni degli spazi interni

I dati relativi alla villa con annesso locale C/2 sono stati reperiti dalle visure storiche catastali aggiornate, le quali come ultimo riferimento, riportano la Variazione del 09/11/2015 "Inserimento in visura dei dati di superficie"

Inoltre il sottoscritto tramite il raffronto tra l'atto di pignoramento e l'elaborato planimetrico (Protocollo RM1043464 del 05/08/2008) redatto in conseguenza del TIPO MAPPALE Prot. n. 962192 del 17/07/2008, notava che nello stesso atto erano mancanti alcuni subalterni i quali sono poi etichettati come BCNC ovvero Beni Comuni non Censibili.

Con PEC del 20/11/2019 (presente in allegato) si informava l'Avv \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale legale del creditore precedente in merito alla situazione riscontrata di cui sopra.

Lo stesso attraverso telefonata intercorsa qualche settimana dopo confermava quanto sostenuto dallo scrivente.

Si riporta quindi solamente come allegato l'elenco dei subalterni, non riportati nell'atto di pignoramento ma che non pregiudicano assolutamente la vendibilità del manufatto ossia dell'intero complesso immobiliare.

Tale BCNC risulta essere appunto il Sub. 544 ossia la Centrale Termica del SUB 2(Abitazione)

Si ritiene utile precisare che in merito al più probabile valore di mercato associato al complesso di cui la presente trattasi, i coefficienti applicati mutualmente sia alla superficie commerciale e quindi convenzionale nonché al prezzo €/mq, gli stessi sono stati scelti in virtù del fatto che i subalterni definiti poi BCNC ossia Beni Comuni non Censibili rappresentando delle superficie le quali determinano sia la funzionalità e sia la fruibilità dell'intero complesso, a parere del sottoscritto (previa smentita tecnica in sede di osservazioni) con conseguente stima dell'intero manufatto in quanto appunto le stesse superfici sono state calcolate in presenza di unità accessorie/pertinenziali fondamentali per una idonea e corretta prassi di vendita delle unità in quanto le stesse dettano lapidariamente i requisiti di fruibilità ed uso comune del bene.

Dall'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Pomezia e dall'attenta analisi degli elaborati grafici sono emerse delle difformità.

Più nello specifico:

- Al piano soffitta sono state realizzate delle diverse distribuzioni degli spazi interni al fine di poter rendere tale piano un'appendice funzionale abitativa del piano terra. Infatti, si precisa che sono state realizzate due camere da letto con annessi servizi igienici comprensivi sia di rivestimenti che di terminali idrici.

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI  
ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Si rileva altresì la funzionalità di ogni impianto interno ossia idraulico/\*scarico/termico ed elettrico. Al piano Terra si è rilevata una diversa distribuzione ed installazione di alcuni infissi posti perimetralmente e facenti in alcuni casi da accesso all'immobile.

Al fine di poter ben descrivere la situazione riscontrata si faccia quindi riferimento all'allegata relazione fotografica.

Tali opere comportano quindi il ripristino della situazione legittimata.

Il tutto è quindi possibili attraverso la protocollazione/presentazione di un SCIA a Sanatoria con il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 e successiva presentazione di DOCFA ossia Variazione Catastale con oneri verso gli enti pari ad €50,00.

Dovranno quindi essere ripristinati gli stati graficizzati e rappresentati nella legittimazione urbanistica (sopra ben esposta) ossia il ripristino dell'intercapedine rimossa per poter ampliare la camera (attualmente realizzata in prossimità del vecchio servizio igienico) per poi rendere quale giusta destinazione di "ripostiglio" quanto attualmente adibito ad appendice funzionale dell'abitazione al sottostante piano terra.

Il costo complessivo per tale "procedimento" può essere quindi in via definitiva quantificato in € 2.550,00 dovuti da:

- 1) 1.000,00 € quale sanzione pecuniaria per SCIA a Sanatoria in applicazione poi degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico per l'EDILIZIA" e s.m.i.
- 2) € 1.500,00 per nomina del tecnico redattore della SCIA e presentazione di Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni;
- 3) € 50,00 diritti catastali per Doc.Fa.

Si precisa poi che sono ancora in corso di definizione e completamento le 3 domande di condono edilizio di cui il lettore potrà essere edotto direttamente nella sezione "regolarità edilizia".

Al fine quindi di poter legittimare le difformità di cui sopra sarà prima necessario giungere al completamento ed ottenimento dei Permessi di Costruire a Sanatoria di cui sopra per le quali risultano essere già stati versati in un'unica rata le oblazioni (come poi riportato nei rispettivi Modelli R L.47/85 facenti parte della presente).

## PRECISAZIONI

Vedasi la sezione riserve e particolarità da segnalare.

## PATTI

Dagli accertamenti effettuati nonché dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare.

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'immobile presenta un discreto stato conservativo (villino abitato), con dotazione funzionale di impianti. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in buono stato manutentivo del tipo misto monocottura/gress porcellanato in tutta l'abitazione, pareti con intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei bagni e della cucina parzialmente maiolicati ad altezza variabile.

Le porte interne sono del tipo legno tamburato di buona qualità mentre il portone di ingresso è del tipo blindato con pannello ligneo di colore terroso ornamentale e di rivestimento. Il porticato esterno presenta un buono stato manutentivo anche in virtù della presenza di pavimentazione curata. Il

giardino non necessita di urgenti cure (manutenzione ordinaria/leggera) e si presenta con piante ornamentali di vario genere, arredi ed ornamenti da giardino. La corte esterna, altresì, attualmente non necessita di manutenzione ordinaria/leggera (potatura, cura del verde e pulizia generale) ed è parzialmente pavimentata con assenza (dopo esame visivo) di cedimenti e/o presenza di dissesti della stessa.

Il terrazzo al piano primo, accessibili dalla porta posta sul vano scale, presenta distacchi di intonaco nonché necessaria manutenzione al piano di calpestio il quale protrebbe, a semplice parere dello scrivente (parere che non può assolutamente sostituire una necessaria indagine termografica), aver veicolato i problemi di infiltrazione ai piani sottostanti causando la visione dei fenomeni di umidità (condensa interstiziale) riscontrate.

Accesso con cancello automatico e cancelletto pedonale (impianto citofonico funzionante) Dal sopralluogo effettuato non sono emersi stati di cedimento o umidità (da esame visivo) a meno di alcune stanze al piano terra così come al locale soffitta, probabilmente dovuto ad una non continua aerazione del locale (il tutto da verificare con diagnosi termo stratigrafica). Relativamente alla soffitta si è desunto che la stessa allo stato attuale è adibita al completamento funzionale dell'abitazione al piano terra, tanto da essere collegata alla stessa attraverso scala di collegamento interna.

I rivestimenti interni, le tinteggiature nonché l'attenzione estetica dimostrano che il locale è attualmente destinato completamente ad abitazione (come da elaborato grafico allegato alla presente) Al piano terra si sono rilevate stanze le quali presentano lavori di manutenzione ordinaria in corso (tinteggiatura e controsoffittature) nonché con presenza, solo per alcune di esse, di tracce di umidità dovuta con molta probabilità a piccole infiltrazioni e alle conseguenti condense superficiali ed interstiziali.

Il sopralluogo visivo all'abitazione potrà infatti dar luce ad ogni fenomeno mutevole in forza del tempo. Sono state altresì ispezionate con esame visivo le strutture che si presentavano totalmente integre e senza traccia alcuna di crinature e/o lesioni. Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).

Al Piano Primo si è rilevata la realizzazione in assenza di regolare titolo edilizio di alcune stanze facenti da appendice funzionale all'abitazione di cui al piano terra e più precisamente sono state realizzate camere da letto e servizi igienici.

Tali soluzioni si trovano in buono stato conservativo con rivestimenti e pavimentazioni sia nelle camere da letto che nei servizi igienici.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni a meno di quanto stabilito come definizione da codice civile artt.1117-1139 C.C.,

Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile:

Art. 1117 (Parti comuni dell' Edificio)

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia (RM), nonché da quanto dichiarato dai funzionari competenti non si segnala l'esistenza di servitù, usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**STATO DI MANUTENZIONE:** discreto stato di manutenzione (villino abitato), con dotazione funzionale di impianti (citofono, illuminazione esterna, illuminazione esterna di giardino).

Si rilevano piccolissime tracce di umidità di risalita e/o condensa superficiale dovuta a fenomeni di non idonea ventilazione degli ambienti ma assolutamente risolvibili con applicazione di prodotti a minima attivazione dei fenomeni di ossigenazione della muffa (la quale prolifica con percentuali di umidità pari all'80% ossia prossima alla temperatura di rugiada)

**FONDAZIONI:** Le fondazioni potrebbero essere del tipo (non di interesse ai fini del procedimento esecutivo immobiliare):

Tipologia 1: plinti isolati, direttamente appoggiati sul terreno. Il primo solaio, calpestio del piano terreno è posto su travi collocate sulla testa dei plinti. Il terreno di fondazione, di natura sabbiosa, risulta verificato ed atto a sopportare con i dovuti coefficienti di sicurezza ad un carico di 2,5kg/cmq. Prudenzialmente le sollecitazioni previste sono state poi mantenute sotto i 2 kg/cmq.

Tipologia 2: Fondazione: Calcestruzzo Classe C25/30 - Acciaio Tipo B450C realizzate con cordolo di c.a. e fondazione del tipo CLS + Ferri e staffature di armatura (quanto dichiarato è presente in base all'epoca ed alla tecnica di costruzione e non assolutamente diagnosticato in loco);

Tipologia 3: Fondazioni realizzate mediante travi rovesce.

**ESPOSIZIONE PRINCIPALE** (finestre cucina e camere) : N-E;

**ALTEZZA UTILE INTERNA:** ml. 3,70 abitazione al piano terra - metri 2,35 medi relativamente alla camera ottenuta in ampliamento (ml variabili tra colmo di 2,72 e minimo di 2,40 relativamente alla soffitta).

**STRUTTURE VERTICALI:** struttura in cemento armato. I solai sono tutti del tipo misto latero cementizio con travetti a 50 cm di interasse. Le scale sono realizzate con solette incastrate alle strutture. I solai sono poi divisi in solaio di calpestio piano terreno - solaio del piano primo - solaio di copertura. Quindi solai in latero cemento con travetti e cordoli di cemento gettati in opera. Conglomerato cementizio avente idoneo spessore di CLS - struttura con ferri di armatura e staffature calcolate da tecnico abilitato - spessore minimo (24 cm) e copriferro di minimo 2 cm, Calcestruzzo Classe C25/30 - Acciaio Tipo B450C tale da garantire una idonea Resistenza al Fuoco come da DM dei VV.FF. del 2007 REI 60 min. Garantito. (quanto dichiarato è presente in base all'epoca ed alla tecnica di costruzione e non assolutamente diagnosticato in loco).

Si riscontra parzialmente anche struttura portante in muratura classica ossia in blocchi tufacei a densità minima di 1800 kg/cm<sup>3</sup> a sezione costante e dimensionamento del tipo a sezione resistente calcolata su il massimo momento flettente indotto dai carichi strutturali.

**STRUTTURE VERTICALI MATERIALI:** struttura in cemento armato Elevazione: Calcestruzzo Classe C25/30 ossia classe 250 e 300kg/m<sup>3</sup> di cemento tipo 425 ed inerti di cava lavati. - Acciaio ad aderenza incrementata FeB38K con limite di snervamento superiore a 3.800 kg/cm<sup>2</sup>.

Sovraccarichi accidentali previsti: Solai praticabili 200 kg/m<sup>2</sup> - balconi e scale 400 kg/m<sup>2</sup> - coperture

**SOLAI:** latero cemento con travetti e cordoli di cemento gettati 50 kg/mq (quanto dichiarato è presente in base all'epoca ed alla tecnica di costruzione nonchè dal collaudo statico a firma dell'Ing. Franco Imperiali allegato alla presente); Si riscontra che il dimensionamento strutturale è stato sicuramente condotto in applicazione del metodo delle tensioni ammissibili e non alle recenti NTC2008 poi NTC2018 ed all'Eurocodice 3 ossia per SLE-SLU.

Dall'analisi del certificato di idoneità sismica si evince quanto segue a conferma parziale delle prime supposizioni ossia:

Fondazioni: Travi rovesce in conglomerato cementizio armato e travi di collegamento, poggianti su terreno di natura tufacea con un Sigma medio pari a 2,5kg/cmq

Struttura portante: La struttura portante è costituita da muratura in blocchi di tufo pieni dello spessore di cm 40, ciascun muro maestro è intersecato da muri trasversali ad esso ben ammortati.

Gli orizzontamenti sono costituiti da solai con laterizi aventi altezza di cm 16+4 ed interasse dei travetti di cm 50 muniti della regolamentare soletta gettata in opera insieme alle stesse nervature strutturali.

Nel getto delle strutture in c.a. sono stati impiegati conglomerato cementizio Rbk 250 armato con barre di acciaio ad aderenza migliorata con Feb 44K.

Ogni specifica è ben riportata nella documentazione tecnico strutturale allegata alla presente

**COPERTURA:** relativa all'intero fabbricato del tipo in solaio di CLS armato a falde.

**PARETI INTERNE:** pareti/divisori in blocco forato e/o simil pannelli di laterogesso spessore 10-15 cm protette da intonaco civile tinteggiato a meno dei locali bagno e cucina i quali presentano piastrellature di rivestimento ad altezza variabile; **PAVIMENTAZIONE INTERNA:** pavimentazione in monocottura/Piastrellatura per classica pavimentazione al bagno e nell'abitazione

**INFISSI ESTERNI:** Infissi esterni PVC del tipo a doppio vetro (minimo 4-6-4) con chiusure del tipo avvolgibile in materiale plastico (cassonetto non isolato) e grate bianche in smaltato colore bianco;

**INFISSI INTERNI:** porte interne tamburate in abete impiallacciate, portone blindato con rivestimento ornamentale ligneo;

#### **STRATIGRAFIE PRESENTI**

1 Pareti Esterne: Tamponatura classica da esterno con spessore variabile tra 25-30cm

**IMPIANTO ELETTRICO:** monofase ossia (220-240V) BT 3 kW in 1FN+PE funzionante i.sottotraccia con tipologia di posa a norma ossia del tipo 5 CEI 64-8 Tubazione rigida protettiva incassata in muratura, monofase 220V ii.quadro elettrico non rispondente alla CEI 64:8 Variante V3; iii.L'impianto è funzionale e presenta le protezioni base dai contatti indiretti attraverso un differenziale (interruttore salvavita) avente corrente Id pari a 30 mA ossia Id:0,03A In:32 A iv.Sezionatura delle linee attraverso interruttori magnetotermici Curva di Intervento C e corrente regolata rispettivamente Ir:16 A (FM), Ir:10 A, (LUCI) con protezione generale quale differenziale puro classe AC Id 0,03A

L'impianto nel suo complesso è funzionale con cavi del tipo N0TV-K in posa del tipo 5 della CEI 64-8 ossia tubazioni protettive sottotraccia. da verificare attraverso indagine diagnostica la rispondenza alla tecnica ingegneristica di riferimento ovvero Ib-Ir-Iz ossia Ib: corrente di impiego presunta, Ir: corrente regolata dal magnetotermico (curva C) e Iz: portata di corrente dei cavi in relazione alla loro impedenza (sezione e tipologia cavo), Icc min e max, Caduta di tensione. v.Presenza di interruttore differenziale unico avente Id 0,03A ossia 30mA ed I 32A. vi.Si sottolinea come l'impianto debba essere modificato per una completa rispondenza normativa alla CEI 64.8 Versione V3

**IMPIANTO IDRICO:** sottotraccia e funzionante

**IMPIANTO TERMICO:** Caldaia a gasolio installata nel locale garage con potenzialità di circa 80kWt e colonne montanti di adduzione idronica.

Unità terminali quali radiatori

Presenza di camini interni.

**ALTRI IMPIANTI:**

- 1) impianto smaltimento acque nere privato
- 2) allacciato all'acquedotto comunale.

Altre caratteristiche: Corte esterna : con parziale pavimentazione ed alberature principali quali olivi ed alberi da frutto.

Cassette ad uso esterno simil arredo di giardino

Locale Lavatoio: Muratura portante in blocchi di tufo, Tinteggiatura colore arancio in intonaco civile (esterno), copertura in tegolato e soletta in cls (falda inclinata), pavimentazione in gress, porte in legno (avanzato stato di infiltrazioni e proliferazione di muffe per condense superficiali/interstiziali dovute a presenza di infiltrazioni)

Garage al Piano S1: Pavimentazione classica in colore rosso, struttura come sopra ovvero in pilastrature e travature in cls con faccia a vista; serranda di ingresso metallica basculante facente da ingresso carrabile diretto dalla rampa di accesso. Impianti funzionali (idrico ed elettrico). Alla data del sopralluogo si rilevava che il garage era adibito a magazzino di vario materiale.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato, a carattere non continuativo, dalle parti eseguite.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 18/07/1972	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gandolfo Ignazio	18/07/1972	201226	21301
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria di Roma	04/08/1972	14177	3142		
Dal 15/11/1979 al 31/12/1990	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 C. 3493664381E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

		Ignazio Gandolfo	15/11/1979	2401	1415
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	28/11/1979	25828	20492
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/12/1990	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Orazio Carlo	31/12/1990	5391	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma	17/01/1991	4720	3663
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/12/1990 al 18/03/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Orazio Carlo	31/12/1990	5389	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	17/01/1991	4718	3661
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/12/1990	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Orazio Carlo	31/12/1990	5390	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	17/01/1991	4719	3662
		<b>Registrazione</b>			

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI  
 ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
 TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/03/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIARLO ORAZIO	18/03/2005	11659	5890
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	28/03/2005	17324	10297
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO: come da certificazione del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Palermo, gli immobili appartengono a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà, giusta continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento ex art. 2650 così come ricostruita nella certificazione e come attestata dall'atto di provenienza in favore dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e più precisamente dall'atto di divisione a rogito Notaio del Dr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Roma, Rep.n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 marzo 2005 trascritto a Roma II in data 23 marzo 2005 ai numeri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità dove si precisa che vengono assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Comune di Pomezia:

"- tenuta Campo Ascolano, Contrada Riserva Pescina terreno denominato lotto 104 (centoquattro) della superficie di mq. 1287 confinante con strada di lottizzazione, strada interpoderal, canale di bonifica, salvo altri, distinto nel Catasto Terreni al foglio 4 part. 391 are 13.40.....terreno pervenuto ai condividenti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ragione di un terzo indiviso di nuda proprietà con atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30 dicembre 1990 trascritto il 17 gennaio 1991 al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità ed in ragione di due terzi indivisi di nuda proprietà con atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma Rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 15 novembre 1979 trascritto il 28 novembre 1979 al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità

- Località Campo Ascolano via Taro 14-16 fabbricato composto di cinque camere, accessori e piccolo giardino al piano terra, due camere e servizi al primo piano e da un locale di due camere e centrale termica al piano interrato; è annesso accessorio distaccato di due vani al piano terra; il tutto a confine con via Taro, proprietà Schiaroli/Valentini o aventi causa, fosso, salvo atri distinto al Catasto Urbano al foglio 4 p.lla 390 sub.1 e sub.2 e p.lla 1847 graffate (casa e accessori distaccato) e p.lla 390 sub.3 (piano interrato). Detta porzione d'immobile è pervenuta in ragione di 1/6 indiviso per ciascuno di nuda proprietà con atti a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 31 dicembre 1990

(\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) trascritti il 17 gennaio 1991 ai numeri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità ed in ragione di 4/6 indivisi di nuda proprietà con atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma Rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 luglio 1972 (usufrutto riunitosi alla nuda proprietà in data 30 luglio 1998)".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 02/10/2007  
Reg. gen. 74154 - Reg. part. 22518  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 750.000,00  
Interessi: € 750.000,00  
Percentuale interessi: 6,30 %  
Rogante: Notaio Ciarlo Orazio  
Data: 27/09/2007  
N° repertorio: 12487  
N° raccolta: 6481  
Note: Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alle ispezioni ipotecarie poste in allegato.

### *Trascrizioni*

- **Atta tra vivi - Divisione**  
Trascritto a Roma il 23/03/2005  
Reg. gen. 17324 - Reg. part. 10297  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Si precisa, inoltre, che sono comprese nella divisione anche porzioni di immobile site in Comune di Roma. Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alle ispezioni ipotecarie poste in allegato.
- **Atto tra vivi - Atto unilatera d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 26/10/2006  
Reg. gen. 70649 - Reg. part. 42420  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alle ispezioni ipotecarie poste in allegato.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Velletri il 11/06/2019

Reg. gen. 28480 - Reg. part. 19762

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alle ispezioni ipotecarie poste in allegato.

Quanto sopra è pervenuto dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 25/10/2019 presso Agenzia delle Entrate sede di Velletri.

## NORMATIVA URBANISTICA

Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Pomezia, il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della zona individuata come Zona B "Zona di completamento".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato a destinazione residenziale (Villino) in oggetto ricade nella Zona B - Zona di Completamento del Comune di Pomezia.

Lo stesso è stato edificato, previo Atto d'obbligo, con Richiesta di Concessione Edilizia per la costruzione di villino bifamiliare da adibire a propria abitazione con prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 13.4.1973, avente regolare Licenza Edilizia Pratica n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rilasciata dal Comune di Pomezia in data 30.01.1974 prot.750. Fine lavori in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Successivamente in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene inoltrata presso il Comune di Pomezia, Richiesta di Unificazione Pratiche di Sanatoria, relativamente a:

- Domanda di P.d.C. in Sanatoria n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 29.09.1985, P.C.E. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per vano servizi distaccato;

- Domanda di P.d.C. in Sanatoria n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24.03.1987, P.C.E. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per modificazione interna;

- Domanda di P.d.C. in Sanatoria n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 02.06.1987, P.C.E. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per aumento superficie utile rispetto alla licenza;

Per la stessa risultano essere stati pagati gli oneri concessori.

L'ottenimento del Permesso di Costruire a Sanatoria è vincolato a quanto poi determinato dalla lettera rilasciata dal Competente Ufficio Comunale (Uff. Condono Edilizio).

Ogni documentazione è stata preventivamente allegata in atti.

Alla luce di quanto sopra ed in forza delle schede catastali sopra relazionate, per l'immobile oggetto della presente (villino bifamiliare) sono state realizzate opere di abusivismo od irregolarità edilizie le quali comunque sarebbero, suscettibili ad interventi in Sanatoria ai sensi dell'articolo 36-37 del DPR 380/2001 (T.U. Edilizia) ma alla luce dell'attuale domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 in fase di completamento, tali opere sono da considerarsi abusive e/o necessarie di nuova presentazione di elaborato grafico presso l'Ufficio Edilizia Privata.

Inoltre, al momento del sopralluogo, il piano mansardato presentava ulteriori modificazioni interne,

più nello specifico è stato adibito a n.3 camere da letto, n.1 ripostiglio, n.2 bagni e disimpegno. Pertanto lo stato dei luoghi non rispecchiava lo stato attualmente depositato in Catasto.

Si fa presente che tali difformità possono essere ripristinate attraverso SCIA a Sanatoria. Dall'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Pomezia e dall'attenta analisi degli elaborati grafici sono emerse delle difformità.

Più nello specifico:

- Al piano soffitta sono state realizzate delle diverse distribuzioni degli spazi interni, al fine di poter rendere tale piano un'appendice funzionale abitativa del piano terra. Infatti, si precisa che sono state realizzate 3 (tre) camere da letto con annessi servizi igienici (n. 2 bagni) comprensivi sia di rivestimenti che di terminali idrici.

Si rileva altresì la funzionalità di ogni impianto interno ossia idraulico/\*scarico/termico ed elettrico.

Le superfici finestrate perimetrali al piano terra hanno subito delle modifiche dal loro punto di vista installativo ed in difformità rispetto sia alla Concessione Edilizia nonchè all'elaborato grafico allegato alla Domanda di Condono Edilizio (Legge 47.85 prot. 11261)

Al fine di poter ben descrivere la situazione riscontrata si faccia quindi riferimento all'allegata relazione fotografica.

Tali opere comportano quindi il ripristino della situazione legittimata.

Il tutto è quindi possibile attraverso la protocollazione/presentazione di un SCIA a Sanatoria (Opere Interne al Piano Primo e finestrate al Piano Terra) con il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 e successiva presentazione di DOCFA ossia Variazione Catastale con oneri verso gli enti pari ad €50,00.

Dovranno quindi essere ripristinati gli stati graficizzati e rappresentati nella legittimazione urbanistica (sopra ben esposta) ossia il ripristino dell'intercapedine rimossa per poter ampliare la camera (attualmente realizzata in prossimità del vecchio servizio igienico) per poi rendere quale giusta destinazione di "sottotetto" quanto attualmente adibito ad appendice funzionale dell'abitazione al sottostante piano terra.

Il costo complessivo per tale "procedimento" può essere quindi in via definitiva quantificato in € 2.550,00 dovuti da:

- 1) 1.000,00 € quale sanzione pecuniaria per SCIA a Sanatoria in applicazione poi degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico per l'EDILIZIA" e s.m.i.
- 2) € 1.500,00 per nomina del tecnico redattore della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e presentazione di Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni (regolarizzando anche eventuali piccolissime difformità sfuggite alla data del sopralluogo);
- 3) € 50,00 diritti catastali per Doc.Fa.

#### ***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.

Si precisa poi che sono ancora in corso di definizione e completamento le 3 domande di condono edilizio (attualmente riunite in un'unica domanda) di cui il lettore potrà essere edotto direttamente nella sezione "regolarità edilizia".

Al fine quindi di poter legittimare le difformità di cui sopra sarà prima necessario giungere al completamento ed ottenimento dei Permessi di Costruire a Sanatoria di cui sopra per le quali risultano essere già stati versati in un'unica rata le oblazioni (come poi riportato nei rispettivi Modelli R L.47/85 facenti parte della presente).

è bene poi integrare quanto sopra esposto sottolineando che l'accesso agli atti amministrativi ha sì permesso la visione ed il reperimento degli elaborati grafici allegati alle 3 domande di Condo Edilizio (trasmesse ai sensi della Legge n. 47/1985) ma sicuramente sono da integrare e protocollare unitamente alla documentazione necessaria per il completamento ed ottenimento dei PDC a Sanatoria. In relazione quindi a quanto sopra si stabiliscono gli importi da deprezzare ai fini di un buon esito della legittimità urbanistica in toto

- Nomina Tecnico redattore per il completamento delle domande di Sanatoria (esclusi eventuali oneri aggiuntivi al momento non quantificabili): € 4.500,00

Eventuali Oneri (si considera forfettariamente le stesse rate già versate) pari ad € : 1.091,26

- 1) Legge 47.85 Prot.n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 29.09.1985 Domanda di Condo Edilizio P.E. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Vano Servizi Distaccato per mq 18,80) Lire 380.000 pari ad € 196,25;
- 2) Legge 47.85 Prot.n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/03/1987 Domanda di Condo Edilizio P.E. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Modifiche Interne) Lire 260.000 pari ad € 134,27 ;
- 3) Legge 47.85 Prot.n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 02.06.1987 Domanda di Condo Edilizio P.E. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Aumento di Superfici Utile rispetto alla Licenza ) Lire 1.473.000 pari ad € 760,74;

TOTALE PER LE OPERE DI RIPRISTINO (Parte Burocratica) E COMPLETAMENTO CONDONO: € 2.550,00 + € 5.591,26= € 8.141,26 arrotondate per incertezza nelle quantificazioni del completamento delle domande di condono allo stato attuale ancora da esaminare da parte dei competenti uffici, in € 10.000,00

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di villino indipendente e non annesso all'interno di un centro residenziale.

Per tale motivazione non si è dimostrata la presenza di vincoli e/o oneri professionali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Palazzina ubicata a Pomezia (RM) - Via Brenta 14

### DESCRIZIONE

Complesso residenziale (in corso d'opera) prospiciente ad abitazione privata (villino indipendente) costituito da unità singole a destinazione residenziale.

La macrocaratteristica descrivente il manufatto oggetto di esecuzione può essere riassunta come di seguito:

- 10 unità abitative (appartamenti) o come specificato negli elaborati grafico e nelle relazioni versate in atti presso il Comune di Pomezia, Ufficio Tecnico, Villini a schiera;
- Piano Interrato: Garage di mq 798,00 circa con annessi locali tecnici, vani sotto piscina, ripostiglio ed ulteriori accessori pertinenziali;
- Piscina al piano terra con probabile uso condominiale (condominio ancora da costituire) ed annessi locali di pompaggio e filtraggio al piano S1 ma comunque trattasi di beni non rientranti nell'esecuzione in oggetto ma citato al solo scopo descrittivo del manufatto di cui sono parte
- Piano soffitta con terrazza calpestabile e 2 (due) locali servizi ed annessi piani di copertura con scala di collegamento che alla data del sopralluogo risultavano a destinazione residenziale con opere parzialmente completate e non rientranti nell'esecuzione in oggetto ma citato al solo scopo descrittivo del manufatto di cui sono parte.

Lista delle unità sottoposte a pignoramento e facenti parte del complesso sopra citato:

- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano 1°, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano 1°, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano 1°, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano 1°, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano 1°, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Magazzino e locale di deposito (C2) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 74, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 890, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Inoltre, sempre in merito alle sopra citate unità abitative, queste ultime sono, distribuite equamente tra i piani dell'edificio a destinazione residenziale (5 unità al piano terra con accesso esclusivo da spazio esterno condominiale e 5 unità al piano primo con accesso indipendente tramite scala di collegamento condominiale e spazio di camminamento anch'esso condominiale).

Si precisa sin da subito che il manufatto in CLS e tamponatura isolata stratigraficamente e quindi con attenzione all'efficientamento energetico (anno di prima edificazione 2006) si presenta in una stato generico di necessarie opere di completamento edilizio ossia tutte le unità nonché gli accessori pertinenziali (garage al Piano S1, accessori al Piano S1, Locali Tecnici al piano soffitta, Vano Ascensore) risultano in parziale finitura ossia si è rilevata la mancanza di:

- Opere di finitura interna
- Opere impiantistiche;
- Sanitari;
- Pavimentazione;
- Infissi e sistemi di ombreggiamento;

L'accesso all'immobile è consentito tramite il cancello carrabile sito in Via Brenta 12/14.

Le unità sopra descritte (siano esse residenziali o manufatti pertinenziali accessori) risultano accessibili attraverso spazi di servitù comune i quali per precisione, non risultano essere inseriti all'interno dell'atto di pignoramento e quindi non rientranti nella presente esecuzione immobiliare di cui appunto il rapporto peritale trattasi.

Una rampa conduce direttamente al garage di cui al Piano S1 raggiungibile anche da scala di collegamento condominiale interna. Lungo la rampa sarebbero dovuti essere realizzati delle zone destinate a posti auto esterni.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA Complesso residenziale in edificando sito in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, loc. Campo Ascolano, Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'immobile è quindi composto da numero 2 piani fuori terra ed un piano S1 (interrato) e relativo piano di copertura calpestabile (lastrico solare) ove sorgono 2 (due) manufatti da adibirsi (come da elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire) a locali tecnici.

Si precisa che lo stato di edificazione, come sopra brevemente relazionato e da un attento rilievo dello scrivente ha portato a dedurre che il complesso oggetto di stima risulta in uno stato di avanzamento

variabile tra le finiture interne ed esterne nonché completamento di opere impiantistiche.

In particolar modo, in merito agli impianti si evidenzia quanto segue:

-Impianto Elettrico: risultano essere posati in opera i corrugati con i relativi cavi di alimentazione delle utenze finali (cavi del tipo misti tra unipolari e multipolari) con assenza totale delle quadristiche atte alla protezione dei cortocircuiti/sovratensioni e dai contatti di retti ed indiretti ossia l'assenza degli interruttori magnetotermici e differenziali. A parere dello scrivente è impossibile riuscire a dimostrare le selettività e le metodologie di progettazione e realizzate degli stessi (con molta probabilità non in rispondenza alla CEI 64.8 V3 Impianti Elettrici nel Residenziale);

-Impianto Termomeccanico: l'impianto è, come da dichiarazioni rese dalla parte eseguita del tipo condominiale centralizzato con Caldaia a Metano e rete idronica di distribuzione ed alimentazione ai vari piani. Lo stato rilevato dimostra il passaggio e la posa di dette tubazione idroniche e quindi la predisposizione dell'impianto con assenza totale delle unità terminali o meglio questo è quanto è emerso dal sopralluogo presso le unità abitative ossia relativo al complesso immobiliare.

-Impianto Fotovoltaico: si è riscontrata l'assenza totale di tale impianto e quindi anche della minima predisposizione che, come da progetto allegato al PDC Permesso di Costruire (P.d.C. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, P.E. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), sarebbe dovuto sorgere sul terrazzo posto a copertura del fabbricato;;

-Pannelli solari: Vedasi quanto sopra

Per le opere edili si precisa quanto segue:

-Opere di finitura interna: Ogni unità abitativa risulta essere parzialmente intonacata internamente con visibile tracce di posa in opera degli impianti nonché assenza di pavimentazioni, infissi, sanitari e rubinetterie il tutto a dimostrazione delle opere impiantistiche parzialmente compiute

-Opere esterne: parzialmente completate

La proprietà è completamente recintata con muratura ad altezza variabile e nella media di 1,9 metri - costituita da blocchi cementizi e prefabbricati in cls e parzialmente con tegoli di protezione sovrastanti simil rosei. .

Il manufatto insiste su terreno appartenente al Comune di Pomezia - Località Pratica di Mare - Campo Ascolano con accesso pedonale e carrabile da Via della Brenta 12 ed a ridosso della zona periferica a prevalenza strategica commerciale/iresidenziale del Comune citato. Detti beni risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Pomezia (RM) come segue in elenco dettagliato

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC. [aquattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:aquattrocchi@pec.ording.roma.it)

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
POMEZIA			4	390		962192	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO PER RIDUZIONE DI CORTE	
2	VIA SECCHIA	14	T-1			ABITAZIONE IN VILLINO	
501	VIA SECCHIA	14-16	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 2	
502	VIA BRENTA	14	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - PISCINA	
503	VIA BRENTA	14	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE E PASSAGGIO COMUNE	
504	VIA BRENTA	14	S1-T1	02		BENE COMUNE NON CENSIBILE - ASCENSORE	
505	VIA BRENTA	14	T-S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE - SCALA	
506	VIA SECCHIA	14-16	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 507	
507	VIA BRENTA	14	T		001	ABITAZIONE	
508	VIA BRENTA	14-16	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 509	
509	VIA BRENTA	14	T		002	ABITAZIONE	
510	VIA BRENTA	14-16	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 511	
511	VIA BRENTA	14	T		003	ABITAZIONE	
512	VIA BRENTA	14-16	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 513	
513	VIA BRENTA	14	T		004	ABITAZIONE	
514	VIA BRENTA	14-16	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 507	
515	VIA BRENTA	14	T		005	ABITAZIONE	
516	VIA BRENTA	14	1			BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO E PASSAGGIO COMUNE	
517	VIA BRENTA	14	1		006	ABITAZIONE	
518	VIA BRENTA	14	1		007	ABITAZIONE	
519	VIA BRENTA	14	1		008	ABITAZIONE	
520	VIA BRENTA	14	1		009	ABITAZIONE	
521	VIA BRENTA	14	1		010	ABITAZIONE	
522	VIA BRENTA	14	2			BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO COMUNE	
523	VIA BRENTA	14	2			BENE COMUNE NON CENSIBILE - LAVATOIO	
524	VIA BRENTA	14	2			BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE SGOMBERO CONDOMINIALE	
525	VIA BRENTA	14	2			BENE COMUNE NON CENSIBILE - STENDITOIO	
526	VIA BRENTA	14	3			BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO DI COPERTURA	
527	VIA BRENTA	14	3			BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO DI COPERTURA	
528	VIA BRENTA	14	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE - RAMPA CARRABILE E PASSAGGIO COMUNE	
529	VIA BRENTA	14	S1		001	POSTO AUTO SCOPERTO	
530	VIA BRENTA	14	S1		002	POSTO AUTO SCOPERTO	
531	VIA BRENTA	14	S1		003	POSTO AUTO SCOPERTO	
532	VIA BRENTA	14	S1		004	POSTO AUTO SCOPERTO	
533	VIA BRENTA	14	S1		005	POSTO AUTO SCOPERTO	
534	VIA BRENTA	14	S1		006	POSTO AUTO SCOPERTO	
535	VIA BRENTA	14	S1		007	POSTO AUTO SCOPERTO	
536	VIA BRENTA	14	S1		008	POSTO AUTO SCOPERTO	
537	VIA BRENTA	14	S1		009	POSTO AUTO SCOPERTO	
538	VIA BRENTA	14	S1		010	POSTO AUTO SCOPERTO	
539	VIA BRENTA	14	S1			MAGAZZINO	
540	VIA BRENTA	14	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE - INTERCAPEDINE	
541	VIA BRENTA	14	S1			GARAGE	
542	VIA BRENTA	14	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE FILTRAGGIO PISCINA	
543	VIA BRENTA	14	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE - CENTRALE TERMICA	
544	VIA BRENTA	14	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE - CENTRALE TERMICA DEL SUB 2	

In merito alla tabella di cui sopra si precisa che alcuni subalterni non risultano iscritti sull'atto di pignoramento (per maggiori informazioni si faccia riferimento alla sezione Riserve e particolarità da segnalare).

La titolarità catastale dei beni oggetto di stima è in ditta alla parte eseguita in regime di separazione dei beni ovvero al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Roma il 11/08/1948 CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il fabbricato costituente l'unità sopra insiste su terreni la cui lottizzazione è rientrante in zona periferica, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili ad architetture quali Villette/Ville singole o esse siano Ville a schiera (abitazioni a carattere di vicinato) nonchè rare

presenza di palazzine civili pluriscala a schiera e/o edifici per appartamenti (ad altezza massima di 3/4 piani fuori terra) ossia palazzine per abitazioni civili plurifamiliari, edificate mediamente negli anni 90 ed aventi quale caratteristica strutturale portante principale in CLS (Calcestruzzo Armato e/o strutture miste CLS + Muratura) in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente. Nella fattispecie il fabbricato del quale l'immobile in questione è parte, risulta essere edificato negli anni 2006/2008 con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche completamente rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico (Legge 10/91 e requisiti minimi stratigrafici); maggiori dettagli sono poi ben relazionati nelle caratteristiche costruttive anche in virtù del rispetto normativo (dell'obbligo normativo vigente all'epoca di edificazione) per un miglior confort energetico globale dell'edificio (complesso edificio - impianto).

L'edificio presenta al piano S1 una diversa distribuzione degli spazi interni i quali poi sono rappresentati nell'elaborato grafico rappresentante lo stato di rilievo alla data del sopralluogo peritale. Quanto sopra risulta essere individuabile catastalmente in ditta alla titolarità catastale sopra generalizzate al quale il terreno sul quale insiste il fabbricato residenziale in edificando, è pervenuto in forza degli atti di compravendita di cui alla sezione "Titolarità Immobiliare" Il tutto è stato desunto da: - certificazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (San \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.) del 18.06.2019; - Visure catastale storiche aggiornate al 20.11.2019 (elaborato planimetrico ed elenco sublaterni)

- Relazione Preliminare a firma Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.del 19.09.2019
- Atti di Compravendita (allegati facenti parte del presente rapporto peritale estimativo).

Si precisa comunque che alcune unità facenti parte del complesso non risultano rientranti nell'atto di pignoramento e quanto sopra esposto è da intendersi al solo scopo descrittivo del bene nel suo insieme. Si veda quanto poi riportata nella sezione "particolarità"

*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 completa, come ricerche effettuate dallo scrivente e da documentazione allegata in atti.

Nello specifico come poi ben evidenziato nella relazione preliminare a firma del Notaio Dottoressa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si evindenziava quanto di seguito

Alla data del 24.09.2019 alle osservazioni sollevata dalla stessa, si depositava in atti, da parte del Legale del creditore procedente, N.P. dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nota di deposito alle osservazioni le quali sono riportate di seguito.

"Che il termine disposto dall'art. 557 c.p.c. è stato ampiamente rispettato in quanto la restituzione dell'atto da parte dell'UNEP è stata effettuata in data 20/5/2019 (timbro in calce alla prima pagina dell'atto di pignoramento).

Il creditore procedente ha iscritto a ruolo in data 28/5/2019, pertanto, nel pieno rispetto dei quindici giorni disposti come per legge."

## 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.

Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore in epigrafe e le risultanze desunte sia dalla relazione certificata notatile nonchè dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU riassumono che l'immobile risulta intestato alla sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come unico proprietario in forza di atto di Compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma Rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Vedasi poi quanto specificato nella sezione "Provenienza Ventennale".

## CONFINI

Complesso immobiliare in edificando costituito da piano T e Piano Primo nonchè un piano interrato (comprensivi di Piscina, Locali Tecnici e Spazi Comuni poi definiti BCNC Beni Comuni Non Censibili ved. Note), confinante con Via Secchia, Via Brenta, con canale, con part.390 part.502-503, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Interno 1 (Piano Terra) Sub. 507	40,76 mq	47,33 mq	1,00	47,33 mq	3,00 m	T
Giardino Abitazione Interno 1 (Piano Terra) Sub. 507 (graffato 506)	28,08 mq	28,08 mq	0,15	4,21 mq	0,00 m	T
Abitazione Interno 2 (Piano Terra) Sub. 509	40,68 mq	46,80 mq	1,00	46,80 mq	3,00 m	T
Giardino Abitazione Interno 2 (Piano Terra) Sub. 509 (graffato 508)	28,37 mq	28,37 mq	0,15	4,26 mq	0,00 m	T
Abitazione Interno 3 (Piano Terra) Sub. 511	40,65 mq	46,81 mq	1,00	46,81 mq	3,00 m	T
Giardino Abitazione Interno 3 (Piano Terra) Sub. 511 (graffato 510)	28,26 mq	28,26 mq	0,15	4,24 mq	0,00 m	T

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO GTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 C. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)PEC. [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Abitazione Interno 4 (Piano Terra) Sub. 513	40,67 mq	46,82 mq	1,00	46,82 mq	3,00 m	T
Giardino Abitazione Interno 4 (Piano Terra) Sub. 513 (graffato 512)	28,25 mq	28,25 mq	0,15	4,24 mq	0,00 m	T
Abitazione Interno 5 (Piano Terra) Sub. 515	40,64 mq	46,87 mq	1,00	46,87 mq	3,00 m	T
Giardino Abitazione Interno 5 (Piano Terra) Sub. 515 (Graffato 514)	29,09 mq	29,09 mq	0,15	4,36 mq	0,00 m	T
Abitazione Interno 6 (Piano 1) Sub. 517	40,76 mq	47,33 mq	1,00	47,33 mq	2,70 m	1
Terrazzo Abitazione Interno 6 (Piano 1) Sub. 517	16,30 mq	17,73 mq	0,30	5,32 mq	0,00 m	1
Abitazione Interno 7 (Piano 1) Sub. 518	40,55 mq	46,83 mq	1,00	46,83 mq	2,70 m	1
Terrazzo Abitazione Interno 7 (Piano 1) Sub. 518	16,30 mq	17,47 mq	0,30	5,24 mq	0,00 m	1
Abitazione Interno 8 (Piano 1) Sub. 519	40,65 mq	46,93 mq	1,00	46,93 mq	2,70 m	1
Terrazzo Abitazione Interno 8 (Piano 1) Sub. 519	16,30 mq	17,47 mq	0,30	5,24 mq	0,00 m	1
Abitazione Interno 9 (Piano 1) Sub. 520	40,55 mq	46,80 mq	1,00	46,80 mq	2,70 m	1
Terrazzo Abitazione Interno 9 (Piano 1) Sub. 520	16,30 mq	17,47 mq	0,30	5,24 mq	0,00 m	1
Abitazione Interno 10 (Piano 1) Sub. 521	40,65 mq	48,57 mq	1,00	48,57 mq	2,70 m	1
Terrazzo Abitazione Interno 10 (Piano 1) Sub. 521	17,43 mq	18,71 mq	0,30	5,61 mq	0,00 m	1
Posto Auto Esterno n.1 sub 529	13,17 mq	13,17 mq	0,20	2,63 mq	0,00 m	Zona Rampa di Accesso
Posto Auto Esterno n.2 sub 530	13,17 mq	13,17 mq	0,20	2,63 mq	0,00 m	Zona Rampa di Accesso
Posto Auto Esterno n.3 sub 531	13,17 mq	13,17 mq	0,20	2,63 mq	0,00 m	Zona Rampa di Accesso
Posto Auto Esterno n.4 sub 532	13,17 mq	13,17 mq	0,20	2,63 mq	0,00 m	Zona Rampa di Accesso
Posto Auto Esterno n.5 sub 533	13,17 mq	13,17 mq	0,20	2,63 mq	0,00 m	Zona Rampa di Accesso
Posto Auto Esterno n.6 sub 534	13,17 mq	13,17 mq	0,20	2,63 mq	0,00 m	Zona Rampa di Accesso
Posto Auto Esterno n.7 sub 535	13,17 mq	13,17 mq	0,20	2,63 mq	0,00 m	Zona Rampa di Accesso

Posto Auto Esterno n.8 sub 536	13,17 mq	13,17 mq	0,20	2,63 mq	0,00 m	Zona Rampa di Accesso
Posto Auto Esterno n.9 sub 537	13,17 mq	13,17 mq	0,20	2,63 mq	0,00 m	Zona Rampa di Accesso
Posto Auto Esterno n.10 sub 538	13,17 mq	13,17 mq	0,20	2,63 mq	0,00 m	Zona Rampa di Accesso
Garage Interrato (sub 541)	788,16 mq	847,72 mq	0,50	423,86 mq	3,50 m	S1
Magazzino n. 1 al Piano Interrato (sub. 541)	10,50 mq	11,82 mq	0,30	3,55 mq	2,40 m	S1
Magazzino n. 2 al Piano Interrato (sub. 541)	25,50 mq	27,48 mq	0,30	8,24 mq	2,40 m	s1
Magazzino n.3 al Piano Interrato (sub. 541)	48,87 mq	55,55 mq	0,30	16,66 mq	2,40 m	S1
Magazzino n.4 al Piano Interrato (sub. 541)	47,45 mq	52,21 mq	0,30	15,66 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1013,32 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1013,32 mq</b>		

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale. Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati.

A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata. Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione).

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

#### Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura

massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

- In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.
  - b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
    - per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
    - per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
  - c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:
    - per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Superficie omogeneizzata a)
- Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Superficie scoperta La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:
- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
  - al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:
- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
    - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
    - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
    - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
    - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. da quanto sopra è scaturito il calcolo per la superficie commerciale di riferimento.

Il sottoscritto ritiene opportuno sottolineare che i coefficientamenti riportati in tabella sono giustificati sia dalle norme di calcolo della consistenza immobiliari dettati dall'Agenzia del Territorio nonchè da valutazione personale e nello specifico:

In riferimento alle linee guide di calcolo dell'Osservatorio Immobiliare il sottoscritto ha ritenuto opportuno e valido applicare un coefficiente pari a 0,50 per la superficie destinata a GARAGE posta al piano S1 il quale consente poi il collegamento alle unità sia attraverso scala di collegamento esterna che attraverso accesso diretto esterno tramite la rampa di collegamento nonchè l'ascensore (sub 504) il quale è però non elencato nei beni sottoposti a pignoramento.

**Corte esclusiva:** Ogni abitazione di cui al piano terra presenta una propria corte esclusiva a livello la quale poi consente l'accesso alla proprietà attraverso una scala di collegamento. Si è optato per quanto riguarda le superficie definite giardino, di applicare il coefficiente di 0,15 in forza della superficie rivestita con mattonati per esterno.

In riferimento alle linee guide di calcolo dell'Osservatorio Immobiliare il sottoscritto ha ritenuto opportuno e valido applicare un coefficiente pari a 0,50 per la superficie destinata a GARAGE posta al piano S1 e collegata all'abitazione (piano terra) attraverso scala di collegamento esterna ed attraverso accesso diretto esterno tramite la rampa di collegamento.

**Magazzini:** Sono stati applicati coefficienti pari al 0,30 ossia 30% della Superficie Lorda poi ragguagliata parametricamente in Superficie Convenzionale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Alla luce di quanto rilevato attraverso lo studio e l'analisi delle visure catastali, lo scrivente ha ritenuto opportuno riportare ogni data e/o situazione storica degli intestati al fine di creare un cronologico tra le proprietà e lo storico catastale.

Situazione cronologica storica degli intestatari (dati pervenuti dalle Visure Storiche aggiornate presenti in allegato):

Foglio 4 - Particella 390 - Sub. (506 e 507 graffati)

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 506 - 390 sub 507 Via Brenta n° 14/16 al piano terra, interno 1, A2 , classe 2, vani 3, superficie catastale mq 51, rendita di Euro 340,86

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 506 - 390 sub 507 Via Brenta n° 14/16 al piano terra, interno 1, A2 , classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 506 - 390 sub 507 Via Brenta n° 14/16 al piano terra, interno 1, A2 , classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008

Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7 , classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena

proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per

500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)  
Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali  
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)  
Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO  
Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600  
Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)  
Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°  
Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

Foglio 4 particelle graffate \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Via Brenta n° 14/16 al piano terra, interno 2, A2, classe 2, vani 3, superficie catastale mq 51, rendita di Euro 340,86

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 508 - 390 sub 509 Via Brenta n° 14/16 al piano terra, interno 2, A2, classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 508 - 390 sub 509 Via Brenta n° 14/16 al piano terra, interno 2, A2, classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC. [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008  
Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)  
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08  
Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6  
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* / Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)  
Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6  
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* / Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)  
Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)  
Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali  
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)  
Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO  
Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600  
Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* / Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)  
Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°  
Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Foglio 4 particelle graffate \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Via Brenta n° 14/16 al piano terra, interno 3, A2 , classe 2, vani 3, superficie catastale mq 51, rendita di Euro 340,86

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 510 - 390 sub 511 Via Brenta n° 14/16 al piano terra, interno 3, A2 , classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 510 - 390 sub 511 Via Brenta n° 14/16 al piano terra, interno 3, A2 , classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008

Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7 , classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in atti dal 20.02.2004

Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004

Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7 , classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7 , classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 C. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°

Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

Foglio 4 particelle graffate \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Via Brenta n° 14/16 al piano terra, interno 4, A2, classe 2, vani 3, superficie catastale mq 51, rendita di Euro 340,86

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 512 - 390 sub 513 Via Brenta n° 14/16 al piano terra, interno 4, A2, classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 512 - 390 sub 513 Via Brenta n° 14/16 al piano terra, interno 4, A2, classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008

Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNALI DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)  
Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)  
Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali  
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)  
Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO  
Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600  
Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)  
Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°  
Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

Foglio 4 particelle graffate \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Unità immobiliare dal 09.11.2015  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Via Brenta n° 14/16 al piano terra, interno 5, A2, classe 2, vani 3, superficie catastale mq 52, rendita di Euro 340,86  
Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie  
Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 514 - 390 sub 515 Via Brenta n° 14/16 al piano terra, interno 5, A2, classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86  
Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni  
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)  
Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 514 - 390 sub 515 Via Brenta

n° 14/16 al piano terra, interno 5, A2 , classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86  
Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008  
Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)  
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7 , classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08  
Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6  
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)  
Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6  
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)  
Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)  
Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali  
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7 , classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)  
Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7 , classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO  
Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7 , classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600  
Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)  
Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°  
Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO GTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

Foglio 4 particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Via Brenta n° 14/16 al piano 1°, interno 6, A2, classe 2, vani 3, superficie catastale mq 53, rendita di Euro 340,86

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 517 Via Brenta n° 14/16 al piano 1°, interno 6, A2, classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 517 Via Brenta n° 14/16 al piano 1°, interno 6, A2, classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008

Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004

Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO OTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 - C. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°

Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

Foglio 4 particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Via Brenta n° 14/16 al piano 1°, interno 7, A2, classe 2, vani 3, superficie catastale mq 52, rendita di Euro 340,86

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 518 Via Brenta n° 14/16 al piano 1°, interno 7, A2, classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 518 Via Brenta n° 14/16 al piano 1°, interno 7, A2, classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008 Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 -

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI  
ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO GTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC. [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT  
CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI  
DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°

Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

Foglio 4 particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Via Brenta n° 14/16 al piano 1°, interno 8, A2, classe 2, vani 3,  
superficie catastale mq 52, rendita di Euro 340,86

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 519 Via Brenta n° 14/16 al piano 1°,  
interno 8, A2, classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in  
regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti

dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 519 Via Brenta n° 14/16 al piano 1°, interno 8, A2, classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008

Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004

Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004

Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°

Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

Foglio 4 particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Via Brenta n° 14/16 al piano 1°, interno 9, A2, classe 2, vani 3, superficie catastale mq 52, rendita di Euro 340,86

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 520 Via Brenta n° 14/16 al piano 1°, interno 9, A2, classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 520 Via Brenta n° 14/16 al piano 1°, interno 9, A2, classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008  
Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n°

14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT  
CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)  
Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n°  
14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO  
Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n°  
14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600  
Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per  
500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis  
\*\*\*\* Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI  
DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)  
Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n°  
14/16 al piano terra, piano 1°  
Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per  
333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

Foglio 4 particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Via Brenta n° 14/16 al piano 1°, interno 10, A2, classe 2, vani 3,  
superficie catastale mq 53, rendita di Euro 340,86

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 521 Via Brenta n° 14/16 al piano 1°,  
interno 10, A2, classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in  
regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti  
dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 521 Via Brenta n° 14/16 al piano 1°,  
interno 10, A2, classe 2, vani 3, rendita di Euro 340,86

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in  
regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008  
Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Taro  
n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 -  
nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6  
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)  
Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 -  
piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena  
proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6  
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)  
Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per  
500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)  
Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per  
500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali  
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n°  
14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT  
CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)  
Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n°  
14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO  
Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n°  
14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600  
Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per  
500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis  
\*\*\*\* Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI  
DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)  
Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n°  
14/16 al piano terra, piano 1°  
Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per  
333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

Foglio 4 particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Unità immobiliare dal 09.11.2015  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 1, C6, classe  
3, di mq 13, superficie catastale mq 13, rendita di Euro 41,63  
Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie  
Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 529 Via Brenta n° 14/16 al piano  
sotterraneo 1°, interno 1, C6, classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 C. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [aquattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:aquattrocchi@pec.ording.roma.it)

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni  
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)  
Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 529 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 1, C6, classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63  
Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008  
Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)  
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08  
Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6  
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)  
Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6  
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)  
Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)  
Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali  
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)  
Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO  
Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600  
Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°

Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

Foglio 4 particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 2, C6, classe 3, di mq 13, superficie catastale mq 13, rendita di Euro 41,63

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 530 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 2, C6, classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 530 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 2, C6, classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008

Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004

Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°

Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

\*\*\*

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 531 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 3, C6, classe 3, di mq 13, superficie catastale mq 13, rendita € 41,63

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 531 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 3, C6, classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 531 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 3, C6, classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008

Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\*

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO GTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 -

piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena

proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per

500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004

Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per

500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004

Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n°

14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT

CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n°

14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n°

14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per

500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis

\*\*\*\* Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI

DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n°

14/16 al piano terra, piano 1°

Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per

333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

Foglio 4 particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 4, C6, classe

3, di mq 13, superficie catastale mq 13, rendita di Euro 41,63

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 532 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 4, C6, classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 532 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 4, C6, classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008 Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004 Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004 Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO GTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

\*\*\*\* Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°

Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

\*\*\*

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 533 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 5, C6, classe 3, di mq 13, superficie catastale mq 13, rendita di Euro 41,63

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 533 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 5, C6, classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 533 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 5, C6, classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008

Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°

Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

Foglio 4 particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 6, C6, classe 3, di mq 13, superficie catastale mq 13, rendita di Euro 41,63

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 534 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 6, C6, classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 534 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 6, C6, classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008  
Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO OTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004 Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004 Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°

Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

Foglio 4 particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 7, C6, classe 3, di mq 13, superficie catastale mq 13, rendita di Euro 41,63

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 C. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [aquattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:aquattrocchi@pec.ording.roma.it)

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 535 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 7, C6, classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 535 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 7, C6, classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008 Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004 Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004 Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per

500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis  
\*\*\*\* Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI  
DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)  
Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n°  
14/16 al piano terra, piano 1°  
Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per  
333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

Foglio 4 particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Unità immobiliare dal 09.11.2015  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 8, C6 , classe  
3, di mq 13, superficie catastale mq 13, rendita € 41,63  
Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie  
Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 536 Via Brenta n° 14/16 al piano  
sotterraneo 1°, interno 8, C6 , classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63  
Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in  
regime di separazione dei beni  
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti  
dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)  
Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 536 Via Brenta n° 14/16 al piano  
sotterraneo 1°, interno 8, C6 , classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63  
Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in  
regime di separazione dei beni  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008  
Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)  
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Taro  
n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7 , classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08  
Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 -  
nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6  
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)  
Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 -  
piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena  
proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6  
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)  
Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per  
500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL. 06963809 - 0696380911 C. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [aquattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:aquattrocchi@pec.ording.roma.it)

Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004

Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°

Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

Foglio 4 particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 9, C6, classe 3, di mq 13, superficie catastale mq 13, rendita di Euro 41,63

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 537 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 9, C6, classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 537 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 9, C6, classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008

Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO OTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004

Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004

Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°

Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

Foglio 4 particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 C. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 10, C6 , classe 3, di mq 13, superficie catastale mq 13, rendita di Euro 41,63

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 538 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 10, C6 , classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 538 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, interno 10, C6 , classe 3, di mq 13, rendita di Euro 41,63

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008

Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7 , classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004

Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004

Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7 , classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7 , classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO OTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°

Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

Foglio 4 particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, C2, classe 1, di mq 74, superficie catastale mq 83, rendita di Euro 202,55

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 539 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, C2, classe 1, di mq 74, rendita di Euro 202,55

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 539 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, C2, classe 1, di mq 74, rendita di Euro 202,55

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008

Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 C. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)  
Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004  
Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali  
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)  
Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO  
Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600  
Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000  
Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)  
Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990  
CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Tarò n° 14/16 al piano terra, piano 1°  
Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

Foglio 4 particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, C6, classe 3, di mq 890, superficie catastale mq 917, rendita di Euro 2.849,81

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 541 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, C6, classe 3, di mq 890, rendita di Euro 2.849,81

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2008 protocollo n. RM1045927 in atti dal 05.08.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86360.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.08.2008

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 sub 541 Via Brenta n° 14/16 al piano sotterraneo 1°, C6, classe 3, di mq 890, rendita di Euro 2.849,81

Ditta intestata dal 05.08.2008: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO OTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 05.08.2008 protocollo Par: RM1043464 in atti dal 05.08.2008

Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMPL RIDUZ CORTE (n. 86277.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.02.2004

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 1 - 390 sub 2 - 1847 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6 - nuda proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - nuda proprietà per 1/6 - piena proprietà per 2/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/6 - piena proprietà per 1/6, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 2/6

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 20.02.2004 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16354.1/1991)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004

Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988)

Ditte intestate dal 07.10.1988: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 07.10.1988 protocollo Par: RM0126876 in atti dal 20.02.2004

Registrazione: GIUSTI IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 97228.1/1988) Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.2000

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 3, vani 10, rendita di Euro 1.446,08

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.03.2000 in atti dal 30.03.2000 VERIFICA D'UFFICIO RETT CLASSE DMF 37/97 AUTOTUTELA (n. 101272.1/2000)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita di Euro 1.239,50

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.1991

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°, A7, classe 2, vani 10, rendita Lit.3.600

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 500/1.000

Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del: 31.12.1990 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Voltura in atti dal 12.12.2000 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA

Registrazione: Sede: RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 9325.1/1999)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20.02.1991 in atti dal 24.02.1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 16354/1991)

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.12.1990

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 4 particelle graffate 390 sub 2 - 1847 sub 1 Via Taro n° 14/16 al piano terra, piano 1°

Ditte intestate dal 20.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 333/1.000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 333/1.000

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20.12.1990 (n. 97228/1988)

\*\*\*

Area di enti urbani e promiscui dal 17.07.2008

CATASTO TERRENI di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 , ente urbano, Are 26 Ca 56

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 17.07.2008 protocollo n. RM0962192 in atti dal 17.07.2008 (n. 962192.1/2008)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili  
- foglio 4 particella 391

Area di enti urbani e promiscui dal 13.03.2003

CATASTO TERRENI di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 , ente urbano, Are 13 Ca 16

Annotazioni: comprende la particella 391

Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 13.03.2003 protocollo n. 214531 in atti dal 13.03.2003 (n. 901204.1/1988)

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

CATASTO TERRENI di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 390 , Are 13 Ca 16

Ditte intestate dal 04.08.1979: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/3,  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - piena proprietà per 1/3, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma  
il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/3

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 04.08.1979

CATASTO TERRENI DA CUI DERIVANO I PRECEDENTI

Numero di mappa soppresso dal 17.07.2008 soppresso

CATASTO TERRENI di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 391

Ditta intestata dal 18.03.2005: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/1 in  
regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 18.03.2005 protocollo Par: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Voltura in atti dal 16.07.2008 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 60307.1/2008)

Ditta intestata dal 18.03.2005: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/2 in  
regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 18.03.2005 protocollo Par: RM Tipo: T in atti  
dal 23.03.2005 Rep: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA Registrazione: Sede:  
DIVISIONE (n. 10297.1/2005)

Ditte intestate dal 31.12.1990: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/2,  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/2

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.12.1990 Voltura in atti dal 23.06.1993 Rep:  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA N. 10895 del  
17.01.1991 (n. 10746/1991)

Ditte intestate dal 15.11.1979: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sambuci il 01.10.1913 - usufrutto per 1/1, \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11.08.1948 - piena proprietà per 1/3, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il  
11.08.1948 - piena proprietà per 1/3, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 23.02.1961 - piena proprietà  
per 1/3

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 15.11.1979 Voltura in atti dal 23.06.1993 Rep:  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* /Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede: ROMA Registrazione: Sede: ROMA del 04.12.1979  
(n. 8389.1/1979)

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 17.07.2008 protocollo n. RM0962192 in atti dal 17.07.2008  
(n. 962192.1/2008)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili  
 -foglio 4 particella 390

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico  
 CATASTO TERRENI di Pomezia (RM) Foglio 4 particella 391 Pascolo, classe 2, Are 13 Ca 40, reddito dominicale di Euro 1,28, reddito agrario di Euro 0,42  
 Ditta intestata dal 04.08.1979: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma il 17.07.1915 per 0/0  
 Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 04.08.1979

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	390	2		A2	3	16,5 vani	355 mq	2215,6 €	T-1		
	4	390	3		C2	2	337	387 mq	1079,08 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali in atti rrelative ai subalterni di cui il presente procedimento esecutivo trattasi ossia:

- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Foglio 4 Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

sono state depositate con data di presentazione del 05/08/2008 giusto protocollo RM1043464 e richieste dal sottoscritto per verifica ed analisi di conformità catastale in data 22/07/2019 prot. n. T157067 relativamente alle porzioni immobiliari (appartamenti) facente parte di una palazzina per civile abitazione, distinto al N.C.E.U. del sopra citato comune al Foglio 4 - Particella 390, sviluppano la propria superficie commerciale sul piano T- S1- 1.

Altresì si attesta la corrispondenza della titolarità catastale con quella reale come da attuale Intestatario catastale quale il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ROMA il 11/08/1948 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprietà 1/1 ed in forza delle planimetria di cui sopra sussiste la corrispondenza tra lo stato rilevato e quello catastale.

Il sottoscritto tramite il raffronto tra l'atto di pignoramento e l'elaborato planimetrico (Protocollo RM1043464 del 05/08/2008) redatto in conseguenza del TIPO MAPPALE Prot. n. 962192 del 17/07/2008, notava che nello stesso atto erano mancanti alcuni subalterni i quali sono poi etichettati come BCNC ovvero Beni Comuni non Censibili.

Con PEC del 20/11/2019 (presente in allegato) si informava l'Avv Dragone C. quale legale del creditore precedente in merito alla situazione riscontrata di cui sopra.

Lo stesso attraverso telefonata intercorsa qual che settimana dopo confermava quanto sostenuto dallo scrivente.

#### TESTO DELLA MAIL PEC

"Gentile Avvocato,

come da telefonata intercorsa nella giornata odierna con la Sua collega, con la presente a informarla su quanto da me rilevato.

Nello specifico, dal raffronto tra l'atto di pignoramento e la situazione catastale (allegata alla presente) sono emerse delle discrepanze tra quanto effettivamente posto a pignoramento ed alcuni subalterni i quali sono identificati come B.C.N.C Beni Comuni non censibili.

A tal proposito le allego lo stralcio riepilogativo della lista subalterni ossia del loro elenco totale ove appunto potrà verificare quanto da me sostenuto.

Le indico e tengo a precisare che nella correttezza dei rapporti professionali e nel rispetto di quanto in incarico da parte del G.E. Dott. Colognesi Enrico, dovendo rispondere ai quesiti basando il mio rapporto peritale di stima sui beni effettivamente soggetti a pignoramento, la presente solamente per poter condurre un lavoro professionalmente corretto Ed in linea con la documentazione versata in atti. Mi chiedo se sussiste la necessità di dover redigere istanza di integrazione del pignoramento con le relative trascrizioni pregiudizievoli.

Ribadendo il concetto della mia massima collaborazione e disponibilità ai fini dell'espletamento dell'incarico Le porgo cordiali Saluti.

Chiedo quindi di poter essere ricontattato telefonicamente e che sarà mia premura nel caso si rendesse necessario rendere il G.E. edotto su quanto da me riscontrato"

ELENCO DEI SUBALTERNI identificati come BCNC

<i>Sub</i>	<i>UBICAZIONE</i>	<i>DESCRIZIONE</i>
------------	-------------------	--------------------

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 C. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

502	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - PISCINA
503	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE E PASSAGGIO COMUNE
504	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - ASCENSORE
505	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - SCALA
506	VIA SECCHIA	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 507
507	VIA BRENTA	ABITAZIONE
508	VIA BRENTA	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 509
509	VIA BRENTA	ABITAZIONE
510	VIA BRENTA	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 511
511	VIA BRENTA	ABITAZIONE
512	VIA BRENTA	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 513
513	VIA BRENTA	ABITAZIONE
514	VIA BRENTA	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 507
515	VIA BRENTA	ABITAZIONE
516	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO E PASSAGGIO COMUNE
517	VIA BRENTA	ABITAZIONE
518	VIA BRENTA	ABITAZIONE
519	VIA BRENTA	ABITAZIONE
520	VIA BRENTA	ABITAZIONE
521	VIA BRENTA	ABITAZIONE
522	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO
523	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - LAVATOIO
524	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE SGOMBERO CONDOMINIALE
525	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - STENDITOIO
526	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO DI COPERTURA
527	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO DI COPERTURA
528	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - RAMPA CARRABILE E PASSAGGIO COMUNE
529	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO
530	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO
531	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO
532	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

533	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO
534	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO
535	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO
536	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO
537	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO
538	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO
539	VIA BRENTA	MAGAZZINO
540	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - INTERCAPEDINE
541	VIA BRENTA	GARAGE
542	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE FILTRAGGIO PISCINA
543	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - CENTRALE TERMICA
544	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - CENTRALE TERMICA DEL SUB 2

**PRECISAZIONI**

Il sottoscritto tramite il raffronto tra l'atto di pignoramento e l'elaborato planimetrico (Protocollo RM1043464 del 05/08/2008) redatto in conseguenza del TIPO MAPPALE Prot. n. 962192 del 17/07/2008, notava che nello stesso atto erano mancanti alcuni subalterni i quali sono poi etichettati come BCNC ovvero Beni Comuni non Censibili.

Con PEC del 20/11/2019 (presente in allegato) si informava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale legale del creditore procedente in merito alla situazione riscontrata di cui sopra.

Lo stesso attraverso telefonata intercorsa qual che settimana dopo confermava quanto sostenuto dallo scrivente.

Si riporta quindi solamente come allegato l'elenco dei subalterni, non riportati nell'atto di pignoramento ma che non pregiudicano assolutamente la vendibilità del manufatto ossia dell'intero complesso immobiliare.

ELENCO DEI SUBALTERNI ETICHETTATI COME BCNC (vedasi tabella di cui sotto)

<i>Sub</i>	<i>UBICAZIONE</i>	<i>DESCRIZIONE</i>
502	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - PISCINA
503	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE E PASSAGGIO COMUNE
504	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - ASCENSORE

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO OTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 - C. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

505	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - SCALA
506	VIA SECCHIA	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 507
507	VIA BRENTA	ABITAZIONE
508	VIA BRENTA	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 509
509	VIA BRENTA	ABITAZIONE
510	VIA BRENTA	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 511
511	VIA BRENTA	ABITAZIONE
512	VIA BRENTA	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 513
513	VIA BRENTA	ABITAZIONE
514	VIA BRENTA	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 507
515	VIA BRENTA	ABITAZIONE
516	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO E PASSAGGIO COMUNE
517	VIA BRENTA	ABITAZIONE
518	VIA BRENTA	ABITAZIONE
519	VIA BRENTA	ABITAZIONE
520	VIA BRENTA	ABITAZIONE
521	VIA BRENTA	ABITAZIONE
522	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO
523	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - LAVATOIO
524	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE SGOMBERO CONDOMINIALE
525	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - STENDITOIO
526	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO DI COPERTURA
527	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO DI COPERTURA
528	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - RAMPA CARRABILE E PASSAGGIO COMUNE
529	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO
530	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO
531	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO
532	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO
533	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO
534	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO
535	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO
536	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO
537	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO
538	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO
539	VIA BRENTA	MAGAZZINO
540	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - INTERCAPEDINE
541	VIA BRENTA	GARAGE

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI  
ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381  
E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)  
PEC. [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

542	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE FILTRAGGIO PISCINA
543	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - CENTRALE TERMICA
544	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - CENTRALE TERMICA DEL SUB 2

Si ritiene utile precisare che in merito al più probabile valore di mercato associato al complesso di cui la presente trattasi, i coefficienti applicati mutualmente sia alla superficie commerciale e quindi convenzionale nonché al prezzo €/mq, gli stessi sono stati scelti in virtù del fatto che i subalterni definiti poi BCNC ossia Beni Comuni non Censibili rappresentando delle superficie, le quali determinano sia la funzionalità e sia la fruibilità dell'intero complesso, a parere del sottoscritto (previa smentita tecnica in sede di osservazioni) conducono alla stima dell'intero manufatto in quanto appunto le stesse superfici sono state calcolate in presenza di unità accessorie/pertinenziali fondamentali per una idonea e corretta prassi di vendita delle unità in quanto le stesse dettano lapidariamente i requisiti di fruibilità ed uso comune del bene.

#### PATTI

Dagli accertamenti effettuati nonché dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare.

#### STATO CONSERVATIVO

Complesso immobiliare (Palazzina per civile abitazione ed annesse unità comuni/accessorie e pertinenziali) in edificando e realizzato in parziale continuità (terrazzi comuni) con fabbricato già realizzato (Villa indipendente edificata su tre livelli ossia Piano S1-T-1 con locali accessori quali lavatoio e corte esclusiva sub. 501), sviluppatasi su due livelli fuori terra e uno entroterra insistenti su terreno tra coperto e scoperto di metri quadri 1.316,00 mq.

Il complesso in fase di costruzione (vedasi descrizione del bene) a lavori ultimati sarà composto da 10 (dieci) appartamenti al piano primo e secondo, da locali tecnici al piano servizi, da piscina ed ampia autorimessa al piano terreno e seminterrato nonché da unità accessorie/pertinenziali e spazi comune BCNC Beni Comuni non Censibili.

Vedasi le sezioni descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti per poter desumere ed essere edotti sullo stato conservativo del manufatto il quale ovviamente è da intendersi appunto in corso di edificazione ed ultimazione.

Considerata la particolare situazione di edificando di rimanda il lettore all'allegata relazione fotografica la quale ben permette di far luce sullo stato conservativo e manutentivo del fabbricato.

#### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni a meno di quanto stabilito come definizione da codice civile artt.1117-1139 C.C..

Si precisa inoltre che da esperienze personali ed in accordo a quanto riscontrato in sede di sopralluogo

ed accesso peritale, per la conformazione architettonica del complesso in edificando oggetto di esecuzione immobiliare, con molta buona probabilità le parti comuni potrebbero e potranno essere:

- Illuminazione esterna;
- Impianto citofonico;
- Ascensore;
- Cancelli di accesso alla rampa ed di accesso al piano S1;
- Zona Lavatoi;
- Pannelli solari al piano soffitta;
- Piano di copertura sovrastante i locali lavatoio e stenditoio
- Impianto elettrico condominiale
- Altro al momento non rilevabile o descrivibile.

Inoltre, essendo appunto il manufatto in corso di ultimazione e completamento funzionale si accerta che l'assenza del regolamento condominiale poichè nessun condominio risulta essere costituito (in virtù della non ultimazione dei lavori del fabbricato) nulla in aggiunta a quanto poi stabilito dal codice civile può essere accertato o dichiarato dallo scrivente CTU.

Per maggior chiarezza comunque si riporta la tabella delle proprietà comuni definite catastalmente come BCNC ovvero Beni Comuni non Censibili

<i>Sub</i>	<i>UBICAZIONE</i>	<i>DESCRIZIONE</i>	<i>SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO (si o no)</i>
502	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - PISCINA	NO
503	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE E PASSAGGIO COMUNE	NO
504	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - ASCENSORE	NO
505	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - SCALA	NO
506	VIA SECCHIA	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 507	SI
507	VIA BRENTA	ABITAZIONE	SI
508	VIA BRENTA	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 509	SI
509	VIA BRENTA	ABITAZIONE	SI
510	VIA BRENTA	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 511	SI
511	VIA BRENTA	ABITAZIONE	SI
512	VIA BRENTA	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 513	SI
513	VIA BRENTA	ABITAZIONE	SI
514	VIA BRENTA	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 507	SI
515	VIA BRENTA	ABITAZIONE	SI
516	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO E PASSAGGIO COMUNE	NO
517	VIA BRENTA	ABITAZIONE	SI
518	VIA BRENTA	ABITAZIONE	SI
519	VIA BRENTA	ABITAZIONE	SI

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI  
 ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
 TEL 06963809 - 0696380911 - C. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC. [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

520	VIA BRENTA	ABITAZIONE	SI
521	VIA BRENTA	ABITAZIONE	SI
522	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO	NO
523	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - LAVATOIO	NO
524	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE SGOMBERO CONDOMINIALE	NO
525	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - STENDITOIO	NO
526	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO DI COPERTURA	NO
527	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO DI COPERTURA	NO
528	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - RAMPA CARRABILE E PASSAGGIO COMUNE	NO
529	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO	SI
530	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO	SI
531	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO	SI
532	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO	SI
533	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO	SI
534	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO	SI
535	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO	SI
536	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO	SI
537	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO	SI
538	VIA BRENTA	POSTO AUTO SCOPERTO	SI
539	VIA BRENTA	MAGAZZINO	SI
540	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - INTERCAPELINE	NO
541	VIA BRENTA	GARAGE	SI
542	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE FILTRAGGIO PISCINA	NO
543	VIA BRENTA	BENE COMUNE NON CENSIBILE - CENTRALE TERMICA	NO
544	VIA BRENTA (Appartenente al Solo LOTTO 1)	BENE COMUNE NON CENSIBILE - CENTRALE TERMICA DEL SUB 2	NO

Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile:

Art. 1117 (Parti comuni dell' Edificio)

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni

d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia (RM), nonché da quanto dichiarato dai funzionari competenti non si segnala l'esistenza di servitù, usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Complesso immobiliare (Palazzina per civile abitazione ed annesse unità comuni/accessorie e perenziali) in edificando e realizzato in parziale continuità (terrazzi comuni) con fabbricato già realizzato (Villa indipendente edificata su tre livelli ossia Piano S1-T-1 con locali accessori quali lavatoio e corte esclusiva sub. 501), sviluppantesi su due livelli fuori terra e uno entroterra insistenti su terreno tra coperto e scoperto di metri quadri 1.316,00 mq.

Il manufatto in fase di costruzione (vedasi descrizione del bene) a lavori ultimati sarà composto da 10 (dieci) appartamenti al piano primo e secondo, da locali tecnici al piano servizi, da piscina ed ampia autorimessa al piano terreno e seminterrato.

La macrocaratterista descrivente il manufatto oggetto di esecuzione può essere riassunto come di seguito:

- A) 10 unità abitative (appartamenti) o come specificato negli elaborati grafico e e nelle relazioni versate in atti presso il Comune di Pomezia, Ufficio Tecnico;
- B) Piano Interrato: Garage di mq 798,00 circa con annessi locali tecnici, vani sotto piscina, ripostiglio ed ulteriori accessori pertinenziali;
- C) Piscina al piano terra con probabile uso condominiale (condominio accorda da costituire);
- D) Piano soffitta con terrazza calpestabile e 2 (due) locali servizi che alla data del sopralluogo risultavano a destinazione residenziale con opere parzialmente completate e non rientranti nell'esecuzione in oggetto ma citato al solo scopo deascrittivo del manufatto di cui sono parte.
- E) Unità ad Uso Comune identificate come Beni Comuni non Censibili

Inoltre, sempre in merito alle sopra citate unità abitative, queste ultime sono, distribuite equamente tra i piani dell'edificio a destinazione residenziale (5 unità al piano terra con accesso esclusivo da spazio esterno condominiale e 5 unità al piano primo con accesso indipendente tramite scala di collegamento condominiale e spazio di camminamento anch'esso condominiale).

Si ribadisce che il manufatto in CLS e tamponatura isolata stratigraficamente e quindi con attenzione all'efficientamento energetico (anno di prima edificazione 2006) si presenta in uno stato generico di necessarie opere di completamento edilizio ossia tutte le unità nonché gli accessori pertinenziali (garage al Piano S1, accessori al Piano S1, Locali Tecnici al piano soffitta, Vano Ascensore) risultano in parziale finitura ossia si è rilevata la mancanza di:

- Opere di finitura interna
- Opere impiantistiche;
- Sanitari;
- Pavimentazione;
- Infissi e sistemi di ombreggiamento;

L'accesso all'immobile è consentito tramite il cancello carrabile sito in Via Brenta 12.

Le unità sopra descritte (siano esse residenziali o manufatti pertinenziali accessori) risultano accessibili attraverso spazi di servitù comune i quali per precisione, non risultano essere inseriti all'interno dell'atto di pignoramento ma per riferimenti normativi e legislativi di cui alla sezione "riserve e particolarità da segnalare" sono pienamente e giustamente rientranti nella presente esecuzione immobiliare di cui appunto il rapporto parziale trattasi.

Una rampa conduce direttamente al garage di cui al Piano S1 raggiungibile anche da scala di collegamento condominiale interna. Lungo la rampa sarebbero dovuti essere realizzati delle zone destinate a posti auto esterni.

Si precisa che lo stato di edificazione, come sopra brevemente relazionato e da un attento rilievo dello scrivente ha portato a dedurre che il complesso oggetto di stima risulta in uno stato di avanzamento variabile tra le finiture interne ed esterne nonché completamento di opere impiantistiche.

In particolar modo, in merito agli impianti si evidenzia quanto segue:

- Impianto Elettrico: risultano essere posati in opera i corrugati con i relativi cavi di alimentazione delle utenze finali (cavi del tipo misti tra unipolari e multipolari) con assenza totale delle quadristiche atte alla protezione dei cortocircuiti/sovratensioni e dai contatti di retti ed indiretti ossia l'assenza degli interruttori magnetotermici e differenziali. A parere dello scrivente è impossibile riuscire a dimostrare le selettività e le metodologie di progettazione e realizzate degli stessi (con molta probabilità non in rispondenza alla CEI 64.8 V3 Impianti Elettrici nel Residenziale);
- Impianto Termomeccanico: l'impianto è, come da dichiarazioni rese dalla parte esecutata del tipo condominiale centralizzato con Caldaia a Metano e rete idronica di distribuzione ed alimentazione ai vari piani. Lo stato rilevato dimostra il passaggio e la posa di dette tubazioni idroniche e quindi la predisposizione dell'impianto con assenza totale delle unità terminali o meglio questo è quanto è emerso dal sopralluogo presso le unità abitative ossia relativo al complesso immobiliare.
- Impianto Fotovoltaico: si è riscontrata l'assenza totale di tale impianto e quindi anche della minima predisposizione che, come da progetto allegato al PDC Permesso di Costruire (P.d.C. 138/2006 P.E. 7930), sarebbe dovuto sorgere sul terrazzo posto a copertura del fabbricato;
- Pannelli solari: Vedasi quanto sopra

Per le opere edili si precisa quanto segue:

- Opere di finitura interna: Ogni unità abitativa risulta essere parzialmente intonacata internamente con visibili tracce di posa in opera degli impianti nonché assenza di pavimentazioni, infissi, sanitari e rubinetterie il tutto a dimostrazione delle opere impiantistiche parzialmente compiute
- Opere esterne: parzialmente completate

La proprietà è completamente recintata con muratura ad altezza variabile e nella media di 1,9 metri – costituita da blocchi cementizi e prefabbricati in cls e parzialmente con tegoli di protezione sovrastanti

simil rosei. . Si rende utile sottolineare che l'unità residenziale di cui la presente trattasi è stata edificata con Permesso di Costruire 138 del 18.12.2006 (estremi catastali di riferimento Foglio 4 Particelle 390 e 391 e successivo inizio lavori del 18.01.2007 ad indicare l'attenzione per epoca costruttiva ai dettati normativi in merito all'efficientamento energetico sia per ponti termici (strutture portanti e nodi derivanti) sia per i requisiti minimi relativi alla trasmittanza delle strutture con conseguente effetto positivo sul rendimento/potenza richiesti al generatore di calore ed ACS Acqua Calda Sanitaria

### **Descrizione strutturale**

Fondazioni: realizzate mediante travi rovesce.

Strutture In Elevazione: gabbie in cemento armato costituite da pilastri e travi formanti telai nodo-trave disposti secondo le due direzioni ortogonali tra di loro.

Solai misti latero cementizi con travetti tralicciati a nervature parallele alleggeriti con pignatte di laterizio con sovrastante soletta in calcestruzzo ed interposta armatura superiore di ripartizione (tale dichiarazione è desunta dal sottoscritto per epoca e tecnica costruttiva e certmanete in rispondenza al metodo SLE -SLU delle NTC08 e non in accordo al metodo delle Tensioni Ammissibili).

Scala: realizzate con soletta portante i gradini ed in parte a sbalzo (25/50 a ginocchio) tutto in c.a. (tale dichiarazione è desunta dal sottoscritto per epoca e tecnica costruttiva)

Materiali Impiegati: Per le strutture in esame è stato utilizzato calcestruzzo di cemento classe tipo 325 Armatura metallica costituita da barre tonde ad aderenza migliorata di acciaio FeB44k controllato in stabilimento di produzione.

ABITAZIONI (Unità Residenziali)

#### ALTEZZA UTILE INTERNA

ml. 2,70 relativamente alle unità di cui al piano primo e di 3,00 ml per le unità al piano terra.

COPERTURA: relativa all'intero fabbricato del tipo in solaio di CLS armato e copertura del tipo calpestabile con presenza di due edificazioni a destinazione di lavatoio e stenditotio le quali anch'esse presentano un piano copertura accessibile con scale di collegamento esterne.

Particolare costruttivo stratigrafico composto da esterno verso interno come:

- Copertura in tegola e coppi alla romana;
- Camicia di calce;
- Impermeabilizzazione;
- Coibentazione;
- Barriera Vapore;
- Solaio in laterocemento.

**PARETI INTERNE DIVISORIE TRA APPARTAMENTI:** pareti/divisori in blocco forato e/o simil pannelli di laterogesso spessore 10-15 cm protette da intonaco civile tinteggiato (parzialmente posato in opera= a meno dei locali bagno e cucina i quali presenteranno piastrellature di rivestimento ad altezza variabile;

**PARETI ESTERNE:** Tamponatura con camera d'aria e isolante realizzata con paramento esterno in intonaco di calce e cemento ed interno in mattoni forati in rispondenza ai requisiti minimi di efficientamento energetico (Legge 10/91) Spessore circa di 33 cm e trasmittanza di 0,3033 W/mqK (dati desunti dall'esperienza del valutatore e non rilevato in loco attraverso strumentazione termografica)

**PAVIMENTAZIONE INTERNA:** totalmente assente

**INFISSI INTERNI:** totalmente assenti

**PAVIMENTAZIONE ESTERNA:** Presente con pavimentazione del tipo gress misto monocottura ad idonee grado di antiscivolamento a tonalità simil facciata (RAL Chiaro). Si precisa inoltre che le unità

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

abitative al piano terra avrebbero dovuto avere un giardino di proprietà esclusiva (come da planimetrie catastali) ma alla data del sopralluogo si rilevava l'assenza di specifiche delimitazione delle proprietà esclusive.

INFISSI ESTERNI: Totalmente assenti a meno solamente della posa dei controtelai in acciaio.

IMPIANTO ELETTRICO (solo predisposizione): monofase ossia (220-240V) BT 3 kW in 1FN+PE

-sottotraccia con tipologia di posa a norma ossia del tipo 5 CEI 64-8 in tubazione rigida protettiva incassata in muratura, monofase 220V con tubo termoplastico corrugato a dimensione variabile tra il DN6 ed il DN32.

-quadro elettrico non rispondente alla CEI 64:8 Variante V3 poiché totalmente assente con successiva verifica (da effettuarsi durante la progettazione anche se non rientrante nei campi di applicazione dell'obbligo della stessa in accordo al DM37.08) da verificare attraverso indagine diagnostica la rispondenza alla tecnica ingegneristica di riferimento ovvero Ib-Ir-Iz ossia Ib: corrente di impiego presunta, Ir: corrente regolata dal magnetotermico (curva C) e Iz: portata di corrente dei cavi in relazione alla loro impedenza (sezione e tipologia cavo), Icc min e max, Caduta di tensione.

-Si sottolinea come l'impianto debba essere modificato per una completa rispondenza normativa alla CEI 64.8 Versione V3

IMPIANTO IDRICO: presente la sola predisposizione

IMPIANTO TERMICO: presente la sola predisposizione idronica (tubazioni i mandata e ritorno)

IMPIANTO TERMICO (Unità Principale in Centrale Termica): Caldaia a basamento del tipo modulare da 160kWt posata in opera all'interno della centrale termica sita al piano S1 in adiacenza alla zona garage e sistema di accumulo ACS. Si precisa inoltre la presenza della predisposizione per il sistema di reffrescaqmento attraverso Chiller da 7kWf per ogni unità abitativa.

ACCESSORI: ogni unità abitativa presenta come sua pertinenza esclusiva un Posto auto interno alla corte ossia possibilità di parcheggio nell'area esterna (Posto Auto Esterno)

Altri Impianti

-impianto smaltimento acque nere allacciato alla pubblica fognatura;

- allacciato all'acquedotto comunale.

-Pannelli Solari: Solo predisposizioni con doppia tubazione da 2" centralizzata per linea di mandata e ritorno come poi dichiarato dalla parte escutata la quale ha effettivamente realizzato i lavori.

-Linea GAS: presente la sola predisposizione

#### Altre Caratteristiche

Pavimentqazioni esterne in buono stato manutentivo;

Porticati esterni del tipo in intradosso in cls armato in buono statu manutentivo e con parziali distacchi del copriferro (il tutto con molta probabilità dovuto ai fenomeni di carbonatazione del cls per vicinanza ala mare)

PISCINA

GARAGE

LOCALI TECNICI

SPAZI COMUNI (Beni Comuni non Censibili)

LOCALI TECNICI AL PIANO SOFFITTA

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile essendo in fase di edificazione e completamento delle opere tali da renderlo abitabile non risulta essere occupato da nessuno ma con la specifica nota che l'accesso allo stesso così come ad oghi altra sua unità sia poi essa accessoria e pertinenziale è stato consentito direttamente dal titolare

nonchè possessore delle chiavi ed appunto dalla parte eseguita quale il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1972	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gandolfo Ignazio	18/07/1972	201226	21301
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Conservatoria di Roma	04/08/1972	14177	3142
		Dal 15/11/1979 al 31/12/1990	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Ignazio Gandolfo	15/11/1979			2401	1415
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di Roma	28/11/1979			25828	20492
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/12/1990	**** Omissis ****			<b>atto di compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Orazio Ciarlo	31/12/1990	5390	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	17/01/1991	4719	3662
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 31/12/1990 al	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>	

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 C. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

18/03/2005		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Orazio Carlo	31/12/1990	5389	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	17/01/1991	4718	3661
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/12/1990	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Orazio Carlo	31/12/1990	5391	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma	17/01/1991	4720	3663
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 18/03/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CIARLO ORAZIO	18/03/2005	11659	5890
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	28/03/2005	17324	10297
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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 variata;

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI  
ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO OTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC. [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

- La situazione della proprietà risulta variata.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO: come da certificazione del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Palermo, gli immobili appartengono a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà, giusta continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento ex art. 2650 così come ricostruita nella certificazione e come attestata dall'atto di provenienza in favore dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e più precisamente dall'atto di divisione a rogito Notaio del Dr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Roma, Rep.n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 marzo 2005 trascritto a Roma II in data 23 marzo 2005 ai numeri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità dove si precisa che vengono assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Comune di Pomezia:

"- tenuta Campo Ascolano, Contrada Riserva Pescina terreno denominato lotto 104 (centoquattro) della superficie di mq. 1287 confinante con strada di lottizzazione, strada interpoderal, canale di bonifica, salvo altri, distinto nel Catasto Terreni al foglio 4 part. 391 are 13.40.....terreno pervenuto ai condividenti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ragione di un terzo indiviso di nuda proprietà con atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30 dicembre 1990 trascritto il 17 gennaio 1991 al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità ed in ragione di due terzi indivisi di nuda proprietà con atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma Rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 15 novembre 1979 trascritto il 28 novembre 1979 al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità

- Località Campo Ascolano via Taro 14-16 fabbricato composto di cinque camere, accessori e piccolo giardino al piano terra, due camere e servizi al primo piano e da un locale di due camere e centrale termica al piano interrato; è annesso accessorio distaccato di due vani al piano terra; il tutto a confine con via Taro, proprietà Schiaroli/Valentini o aventi causa, fosso, salvo atri distinto al Catasto Urbano al foglio 4 p.lla 390 sub.1 e sub.2 e p.lla 1847 graffate (casa e accessori distaccato) e p.lla 390 sub.3 (piano interrato). Detta porzione d'immobile è pervenuta in ragione di 1/6 indiviso per ciascuno di nuda proprietà con atti a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 31 dicembre 1990 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) trascritti il 17 gennaio 1991 ai numeri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità ed in ragione di 4/6 indivisi di nuda proprietà con atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma Rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 luglio 1972 (usufrutto riunitosi alla nuda proprietà in data 30 luglio 1998)".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 02/10/2007  
Reg. gen. 74154 - Reg. part. 22518  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 750.000,00  
Interessi: € 750.000,00  
Percentuale interessi: 6,30 %  
Rogante: Notaio Ciarlo Orazio  
Data: 27/09/2007

N° repertorio: 12487

N° raccolta: 6481

Note: Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alle ispezioni ipotecarie poste in allegato.

### Trascrizioni

- **Atta tra vivi - Divisione**  
Trascritto a Roma il 23/03/2005  
Reg. gen. 17324 - Reg. part. 10297  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Si precisa, inoltre, che sono comprese nella divisione anche porzioni di immobile site in Comune di Roma. Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alle ispezioni ipotecarie poste in allegato.
- **Atto tra vivi - Atto unilatera d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 26/10/2006  
Reg. gen. 70649 - Reg. part. 42420  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alle ispezioni ipotecarie poste in allegato.
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Velletri il 11/06/2019  
Reg. gen. 28480 - Reg. part. 19762  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alle ispezioni ipotecarie poste in allegato.

Quanto sopra è pervenuto dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 25/10/2019 presso Agenzia delle Entrate sede di Velletri.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Pomezia, il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della zona individuata come Zona B "Zona di completamento".

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti amministrativi eseguito presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pomezia il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti che si allega alla presente nonché in seguito al

colloquio intercorso personalmente con il Dirigente del Comune di Pomezia (Settore Urbanistica - Edilizia Privata) ha constatato che le unità immobiliari, oggetto del procedimento esecutivo in epoigrafe, facenti parte di una maggiore consistenza, sono state realizzate in forza del Permesso di Costruire n. 138/2006.

Successivamente, come risulta dalla documentazione reperita ed al fine di rendere edotto il lettore sul cronologico urbanistico e sulle difformità ad esso correlate, si è reso necessario ed obbligatorio ai fini professionali ed in risposta ai quesiti posti dal G.E. Dott. Colognesi Enrico, riportare i punti più salienti che hanno caratterizzato l'intera "edificazione" ed i progressivi statio urbanistici:

-In data 31 marzo 2006 il Sig. U. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava al Comune di Pomezia una D.I.A. prot. 26170 per i lavori realizzazione di uno sbancamento, previa palificazione e di una piscina.

-in data 19 aprile 2006 il Comune di Pomezia, in riferimento alla D.I.A. di cui sopra comunicava la carenza documentale da allegare alla richiesta stessa.

-In data 27 aprile 2006 veniva presentato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pomezia un progetto volto ad ottenere il Permesso di Costruire per Villini a schiera in Via Taro snc e Via Brenta s.n.c. (prot. n° 33088)

-In data 10 maggio 2006 il Comune di Pomezia comunicava nella figura del Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il responsabile del procedimento di cui alla richiesta del Permesso di Costruire.

-In data 12 settembre 2006 il Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava al Comune di Pomezia la Scheda Parametrica relativa alla pratica edilizia di cui alla richiesta di Permesso di Costruire.

-In data 5 ottobre 2006 veniva protocollata una DIA (n° prot. 71061) ad integrazione di quella precedente (Prot. 26170 del 31.03.06) relativa alla realizzazione di un garage interrato.

-In data 5 ottobre 2006 il Comune di Pomezia comunicava la chiusura dell'istruttoria relativa al progetto di cui sopra comunicando contestualmente la quota da corrispondere relativamente agli oneri di urbanizzazione.

-In pari data veniva presentata, con protocollo 71061, una D.I.A. per la realizzazione di un garage in riferimento al progetto presentato per l'ottenimento del P.d.C.

-In data 23 ottobre 2006 veniva stipulato dal Sig. U. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* un atto d'obbligo (Notaio Orazio Ciarlo - Rep. 12187 - Racc. 6259) nei confronti del Comune di Pomezia con il quale lo stesso si obbligava "irrevocabilmente e definitivamente a:

1) a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente le porzioni immobiliari site in Pomezia, località Campo Ascolano e precisamente:

- Il terreno distinto in Catasto al Foglio 4, particella 391 di m<sup>2</sup> 1.340,00,

- Fabbricato in via Taro 14-16 distinto in catasto urbano al foglio 390, sub 1 e 2 e particella 1847 graffata cat. A/7 e part 390 sub 3 (piano interrato) di m<sup>2</sup> 337,00;  
a servizio della costruzione

2) a mantenere, permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso di tutti i locali dell'edificio da realizzare come riportato nel progetto approvato;

3) a destinare a parcheggio al servizio dell'edificio da realizzare, ai sensi della legge 122/89, la superficie di m<sup>2</sup> 132,50 e m<sup>2</sup> 168,34, meglio indicati nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A" nella quale la superficie destinata a parcheggio è perimetrata in colore rosso e che costituirà pertinenza inalienabile della costruzione, nonché a destinare a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dell'erigendo fabbricato.

-In data 9 novembre 2006 veniva versata dal Sig. U. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'intera cifra relativa agli oneri concessori richiesti da Comune di Pomezia.

In data 21 novembre 2006 Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* faceva richiesta al Comune di Pomezia del Permesso di Costituire a seguito della stipula di un atto d'obbligo e dei versamenti per diritti di segreteria.

-In data 18 dicembre 2006 il Comune di Pomezia rilasciava il permesso di costruire n° 138, avente per oggetto la costruzione di "Villini a schiera in ampliamento ad un edificio esistente in località Campo Ascolano - Via Brenta - Pratica Edilizia n° 7930.

-In data 18 gennaio 2007 veniva presentata presso lo stesso Ufficio di cui sopra la comunicazione di inizio lavori per il giorno 19 gennaio 2007.

Analisi delle difformità urbanistiche riscontrate e verifica della probabile sanabilità delle stesse ai sensi del DPR 380/2001

In relazione a quanto sopra riportato ed in accordo poi alla Sentenza del 4.12.2005 nonché all'Ordinanza di Demolizione (Ordinanza Dirigenziale del Comune di Pomezia) n. 20 del 06/04/2009, si precisa che le difformità riscontrate possono essere ricondotte a delle macrocategorie quali:

- Diversa distribuzione degli spazi al piano S1 con realizzazione di tramezzature;
- Locali destinati a "Locale Servizi" e "Sottocentrale Pannelli Solari - Locale Motore Ascensore" realizzati difformemente con destinazione residenziale;
- Al piano terra : il fuori terra è pari a ml. 0,86 con una differenza rispetto a quello previsto nell'elaborato grafico allegato al succitato Permesso di Costruire;
- Diversa altezza del fabbricato con difformità probabile e rilevata (come da verbale dei competenti organi competenti comunali) in disaccordo al Piano Particolareggiato;
- Distanze dell'edificio dai confini (distacco verso Campo Ascolano);
- Probabile Volumetria totale del fabbricato.

In accordo quindi a quanto sopra si rileva la necessità di procedere contestualmente e mutualmente sia al ripristino dello stato dei luoghi nonché alla contestuale SCIA a Sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del DPR 380.2001 con il conseguente pagamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00. Inoltre si sottolinea che alcune opere urbanistiche difformi comportano "eventualmente" il pagamento ossia la corresponsione di una oblazione (Vedasi la macrocategoria "locali servizi").

Per quanto concerne le distanze dell'edificio dai confini, si è riscontrato che il distacco verso il fosso di Campo Ascolano non risulta rispettato in quanto, al piano servizi sono stati realizzati dei balconi, non riportati negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire, che ai sensi della Normativa Tecnica del Piano Particolareggiato devono essere contenuti entro i ml. 5,00.

La distanza del fabbricato, compreso il balcone, dal confine è pari a ml. 3,30 inferiore a quella prevista dalle NTA del succitato piano particolareggiato ed a quella prevista nel PdC n° 138/2006 rilasciato. L'aggetto identificato dai tecnici del Comune di Pomezia come balcone è il medesimo di quello di cui all'elaborato grafico allegato al P.d.C. n° 138/06 solo che nell'elaborato stesso è previsto un tetto al posto del balcone realizzato.

E' bene precisare che il progetto venne approvato nell'anno 2006 con l'aggetto costituito dal tetto, pertanto tale situazione progettuale deve evidentemente ritenersi urbanisticamente regolare.

Il nuovo Regolamento Edilizio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 18 febbraio 2008 in riferimento agli elementi aggettanti l'Art. 60 prevede che "Gli aggetti di balconi, bow-window e pensiline non possono in nessun caso invadere le zone di distacco".

In relazione a quanto sopra, ad avviso dello scrivente, occorre riportare a tetto tutto il fronte aggettante presente verso il Fosso Campo Ascolano al fine di ricondurre nell'ambito della legalità urbanistica l'elemento in aggetto.

Allo stato attuale quindi risulta inattendibile la quantificazione dei costi da sostenere sia per le opere oggetto di Sanatoria nonché l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi se non il dover procedere ad una quantificazione economica sempre su base parametrica andando quindi a stabilire un costo E/mq per demolizione e ripristino della legittimità urbanistica.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**  
VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI  
ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO OTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 C. 3493664381  
E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)  
PEC. [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto trattasi di complesso in edificando.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto esperto estimatore, dovendo stabilire la formazione dei lotti ha optato per la scelta di stilare un rapporto estimativo peritale andando a "creare" un unico lotto (per il complesso Palazzina ed un unico Lotto per ovvi motivi di indivisibilità della proprietà relativamente alla Villa ed al suo valore immobiliare da stimare in maniera lapidaria sulla sua interezza architettonica).

Le conclusioni in merito alla formazione di un unico lotto per il complesso in edificando sono molteplici così come le "variabili" che avrebbero influito negativamente sulla creazione di lotti distinti e separati.

Di certo l'aver stilato dei lotti separati avrebbe di gran lunga aiutato la vendita immobiliare e quindi avrebbe bilanciato il dare/avere legale ma la presenza di abusi edilizi quali appunto l'ampliamento del piano di copertura (vedasi sezione regolarità edilizia) così come la presenza di un locale Garage molto ampio ma senza distinzione di posti auto privati o ad uso esclusivo del condomino avrebbe pregiudicato l'acquisto da parte di un singolo utente.

La vendibilità di una singola unità immobiliare avrebbe portato in se la responsabilità di dover rispondere ad ogni singola difformità propedeutica al rilascio del Permesso di Costruire a Sanatoria con successiva agibilità ovvero di tutta quella "documentazione" necessaria alla data di una probabile compravendita,

Si riporta quindi brevemente un elenco delle difformità rilevate molto riassuntivo

- Arretramento delle distanze dai confini (loca. Fosso di Campo Ascolano)
- Dover ottenere un Nulla Osta dei Vigili del Fuoco ossia ottenere un Parere Preventivo poiché il garage non dimostra né il numero di posti auto né tanto meno la tipologia di posto auto ovvero se posto auto classico o box auto. Si ricorda infatti che la normativa per il rilascio di un parere preventivo di rilascio del CPI (art. 4 del DPR 151/2011) prevede una duplice scelta di approccio ingegneristico. Infatti si può procedere o in applicazione del DM 01.02.1986 (in applicazione poi del DPR 151/2011) o in alternativo applicando il Codice di Prevenzione Incendi "Fire Engineering application" ossia con il DM 21.02.2017 "Codice di Prevenzione Incendi per le Attività Antincendio di Autorimessa"
- Ripristino dei locali stenditoio e lavatoio al piano soffitta i quali attualmente risultano essere edificati "anche se non dimostrabile completamente" come abitazioni;

Inoltre rientrano poi nella totale fruibilità del complesso il ripristino della totalità della centrale termica o in alternativa, poiché alla data del sopralluogo non risulta essere depositato nessun regolamento di condominio (poiché si ricorda che trattasi di un complesso immobiliare in edificando), installare a proprie spese un impianto meccanico di riscaldamento o raffrescamento del tutto autonomo;

Ulteriore considerazione che ha condotto il sottoscritto CTU a volere creare un unico lotto è appunto la condizione di vendibilità delle unità immobiliari che sono strettamente legate e saldate all'ottenimento di una legittimità urbanistica la quale incide fortemente sul mercato immobiliare e sulla possibile vendita dello stesso se in assenza dei regolari titoli edilizi i quali poi conducono all'ottenimento di un certificato di agibilità.

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** - Villa ubicata a Pomezia (RM) - Via Secchia n.16

Villa indipendente (Piano Garage - Piano Terra e Piano soffitta) con annessi corte pertinenziale a livello e locale garage al piano S1, sito in Pomezia (RM) - Via della Secchia 12-14, categoria A/2, classe 3, vani 16,5 - Superficie Catastale 355 mq.

L'immobile presenta altresì un locale lavatoio edificato perimetralmente alla corte ad uso esclusivo il quale versa in discreto stato manutentivo, avente superficie di circa 19 mq con rilevata funzionalità degli impianti idrico ed elettrico.

L'unità è confinante con palazzina per civili abitazioni (appartamenti) in corso di costruzione.

Completa la descrizione il locale garage al quale si accede attraverso rampa in cls nonché tramite scale di collegamento interna ed esterna. Il manufatto è quindi identificato catastalmente al Foglio 4 Particella 390 sub 3, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 337mq e superficie catastale 387.

Corte esterna parzialmente pavimentata con finiture di qualità e presenza di giardino ben curato ed in buono stato manutentivo con piantumazioni a prevalenza basso fusto, ornamenti ed arredi da giardino. Si sottolinea altresì la presenza di finiture/rivestimenti/tipologia costruttiva interna ed esterna di media qualità e con attenzione all'estetica del fabbricato.

L'accesso all'immobile è consentito sia con cancello carrabile posto fronte strada ed annesso cancelletto pedonale (in scatolato metallico e RAG Grigio). La proprietà è completamente recintata con muratura ad altezza variabile e nella media di 1,9 metri - costituita da blocchi cementizi e muratura di elevazioni in cls (lato rampa garage). Completa la stessa il cancello metallico (a carattere non assolutamente estetico di rilievo) con colonne d'ingresso del tipo a sezione rettangolare

Cancello non a motore automatico ma del tipo manuale a due ante a semplice telaio metallico.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA** Villa indipendente ai piani terreno e piano primo soffittato collegati attraverso collegamento interno, composta al piano terreno da ampio soggiorno, cucina, 4 camere, tre bagni e disimpegni nonché scala di collegamento sia al piano soffitta (attualmente appendice funzionale del piano terra residenziale con presenza di murature divisorie per realizzazione camere da letto e servizi igienici) sia al piano garage, al quale è possibile accedere anche tramite scala di collegamento esterna.

il tutto confinante nell'insieme con corte esterna e manufatto per civile abitazioni a due piani fuori terra ed in corso di ultimazione in edificando nonché con locale stenditoio/lavatoio edificato in aderenza ai confini della proprietà.

Si è rilevata anche la presenza di un locale centrale termica del sub 2 (abitazione) identificato poi catastalmente come BCNC Bene Comune Non Censibile al sub 544.

La proprietà è completamente recintata con muratura ad altezza variabile e nella media di 1,9 metri - costituita da blocchi cementizi e prefabbricati in cls e parzialmente con tegoli di protezione sovrastanti simil rosei e nella zona rampa garage si denota muratura in cls armato.

Il manufatto insiste su terreno appartenente al Comune di Pomezia - Località Pratica di Mare - Campo Ascolano con accesso pedonale e carrabile da Via della Secchia 12 (dodici) ed a ridosso della zona periferica a prevalenza strategica commerciale/industriale del Comune citato. Detti beni risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Pomezia (RM) come segue:

-Villa : Foglio 4 Particella 390 sub.2 graffato particella 1849 (locale lavatoio/stenditotio diu circa 19

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO DTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 C. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

mq netti) sub. 501, Via Secchia 14-16 , piano T-1, categoria A/2, classe 3, vani 16,5, Superficie Catastale 355 mq come da variazione del 09/11/2015 ovvero inserimento in visura dei dati catastali, r.C. Euro 2.215,60;

-Garage : Foglio 4 Particella 390 sub. 1 , piano S1 , Via Taro 14-16, Cat. C/2 , classe 2, Consistenza 337mq , Sup. Cat. 387 mq , come da variazione del 09/11/2015 ovvero inserimento in visura dei dati catastali, r.C. Euro 1.079,08

La titolarità catastale dei beni oggetto di stima è in ditta alla parte eseguita in regime di separazione dei beni ovvero al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11/08/1948 CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Il fabbricato costituente l'unità sopra insiste su terreni la cui lottizzazione è rientrante in zona periferica, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili ad architetture quali Villette/Ville indipendenti o Ville a schiera (abitazioni a carattere di vicinato) nonché rare presenza di palazzine civili pluriscala a schiera e/o edifici per appartamenti (ad altezza massima di 3/4 piani fuori terra) ossia palazzine per abitazioni civili plurifamiliari, edificate mediamente negli anni 90 ed aventi quale caratteristica strutturale portante principale in CLS (Calcestruzzo Armato e/o strutture miste CLS + Muratura) in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente.

Nella fattispecie il fabbricato del quale l'immobile in questione è parte, risulta essere edificato fine anni 70 ed inizio anni 80 (Concessione Edilizia del 1976) con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche non completamente rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico (Legge 10/91 e requisiti minimi stratigrafici); poiché all'epoca di costruzione risultava non obbligatorio quanto sopra specificato per un miglio confort energetico globale dell'edificio (complesso edificio - impianto).

L'edificio presenta al piano primo delle difformità al piano soffitta (inizialmente costituito da ripostiglio e servizio igienico) i quali sono mancanti dei regolari titoli edilizi ed il tutto è ragguaricabile ad una diversa distribuzione degli spazi interni ed alla realizzazione di camere da letto con servizio igienico ad uso esclusivo e pertinenziale locale cabina armadio (ad un piano rialzato rispetto al piano di calpestio del piano soffitta)

Quanto sopra risulta essere individuabile catastalmente in ditta alla titolarità catastale sopra generalizzate al quale il manufatto ed il garage al piano S1 (già ampiamente descritti) sono pervenuti in forza degli atti di compravendita di cui alla sezione "Titolarietà Immobiliare"

Il tutto è stato desunto da:

- certificazione notarile a firma del Notaio M.C. Spicci ;
- visure catastale storiche aggiornate;
- Relazione Preliminare
- Atti di Compravendita (allegati facenti parte del presente rapporto peritale estimativo).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 390, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 501 alla part. 1847 - Fg. 4, Part. 390, Sub. 3, Categoria C2

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

**Valore di stima sintetica del bene: € 909.317,50**

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto con una duplice analisi di stima ovvero fondando il tutto su di una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo i dettati normativi degli standard internazionali di valutazione ossia secondo la metodologia della Capitalizzazione del Reddito ossia secondo la teoria del Yield Oriented (Flussi Economici).

Quanto sopra poi è stato anche relazionato per l'immobile prospiciente il manufatto in edificando, il quale trattasi di abitazione indipendente identificata in ville e villini.

Si precisa che la stima analitica è stata condotta con una duplice soluzione ossia applicando la teoria di

cui sopra sia ad un immobile appartenente allo stesso Stock Immobiliare, definito immobile comparabile, nonché raffrontando quanto sopra all'immobile oggetto di esecuzione.

Il tutto poi è stato mediato ponderalmente ed infine confrontato con la stima sintetica. Il tutto ha permesso di ottenere il più probabile valore di mercato del manufatto di cui al presente procedimento esecutivo.

### **STIMA SINTETICA**

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.

L'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto della presente, insiste sul territorio del Comune di Pomezia -Località Torvanica (Campo Ascolano).

Inoltre il bene oggetto di stima è distante circa 2 km (1min circa tramite autovettura) dal lungomare di Torvajonica e lo stesso è anche facilmente raggiungibile a piedi.

La zona risulta quindi essere ben servita da mezzi pubblici quali bus e taxi comunali nonché si trova a poca distanza dai maggiori centri di attrazione della zona quali ad esempio ZooMarine ed il parco di divertimenti di CineCittà World.

Il quartiere in cui sorge il fabbricato risulta quindi essere ben collegato con il lungomare di Torvajonica ma lo stesso è inserito in un contesto isolato e confinante con una riserva naturale denominata "Castel Porziano"

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto.

Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare) ed al riassumendo si precisa quanto segue:

**Abitazione di tipo civile** :Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

**IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)** Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

**Immobile (vedi anche edificio)** Edificio di concezione ed esecuzione unitaria; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di

un edificio e o un gruppo di esse.

#### BANCA DATI OMI

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti.

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento il Comune di Pomezia (RM) Zona E1 Suburbana/TorVajanica (dati del I semestre 2019) con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale "Abitazioni Civili" in condizioni normali che vanno da un minimo di € 1.350,00/mq. ad un massimo di € 1.850,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.600,00/mq.

Canoni di Locazione calcolati sulla Superficie Lorda Commerciale con valori da 5,00 a 6,50€/mq x mese.

#### BORSINO IMMOBILIARE

(ZONA TORVAJANICA/CAMPO ASCOLANO) Ville e Villini in buono stato con valori aggiornati a Gennaio 2020 con valori che vanno da un minimo di € 1.365,00/mq. ad un massimo di € 1.896,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.631,00)

Valori di locazione per min/med/max pari a 4,6-5,6-6,8 €/mq

#### IMMOBILIARE.IT

A Luglio 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.864 al metro quadro, con una diminuzione del 1,95% rispetto a Luglio 2018 (1.901 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pomezia ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2014, con un valore di € 2.135 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.854 al metro quadro.

A Luglio 2019, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Pomezia è stato di € 1.813 al metro quadro, rispetto ai € 2.553 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Pomezia è stato di € 10,30 mensili al metro quadro, rispetto ai € 12,70 della media provinciale.

A Dicembre 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.827 al metro quadro, con una diminuzione del 3,69% rispetto a Dicembre 2018 (1.898 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pomezia ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2014, con un valore di € 2.089 al metro quadro.

#### ZONIZZAZIONE E QUANTIFICAZIONE ECONOMICA

A Dicembre 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.959 al metro quadro, con una diminuzione del 2,76% rispetto a Novembre 2019 (2.015 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Campo Ascolano - Villaggio Tognazzi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2019, con un valore di € 2.015 al metro quadro.

Quanto sopra è sempre e comunque da intendersi per immobili in normali condizioni.

Media dei valori pari a 1.975,75 €/mq

#### AGENZIE IMMOBILIARI

Dalle analisi quindi di immobili rientranti nel mercato immobiliare delle compravendite e dalle ricerche con agenzie sia del territorio nonché con annunci online si è dimostrata la capacità di veciolare il prezzo unitario per stock immobiliari similari nell'intorno dei 1.510,00 €/mq.

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO GTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Relativamente ai canoni di locazione si distingue un canone medio per immobili simili ed edificati nelle zone limitrofe alla Loc. Campo Ascolano (ricerca con raggio di 1,98km) pari a 11,00 €/mq

Valore medio di locazione pari a 8,9 €/mq (media tra le banche dati e le ricerche presso agenzie immobiliari)

Il dato del canone di locazione di cui sopra sarà poi utilizzato nella sezione della stima analitica condotta in accordo alla capitalizzazione del reddito.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica (Vicinanza al lungomare di TorVajanica ed al nucleo residenziale/commerciale del Quartiere "Colle Ascolano"), quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici (presenti ma non rilevabili), stato di conservazione dell'immobile comparabile ossia dal quale si deduce, essendo poi il manufatto in corso di edificazione e soggetto come anticipato alla stima per Valore di Trasformazione, il più probabile valore ine/mq per appartamenti di recente costruzioni §(con attenzione sia all'impiantistica nonché alle stratigrafie e quindi all'efficientamento totale energetico del complesso edificio-impianto) in buonissime condizioni e di recente costruzione con una dotazione logistica di impianti funzionale (impianto elettrico completamente a norma e rispondente alla recentissima CEI 64/8, impianto di riscaldamento a basso COP ossia il coefficiente che trasforma l'energia termica in energia elettrica necessaria al riscaldamento o a basso impatto termico nel caso di caldaie centralizzate) anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, stratigrafie del costruito e soluzioni architettoniche che riconducono il tutto ad un comprabile quale appartamento per civile abitazione di recente costruzione (in palazzina multipiano)

Inoltre, la valutazione a mq. scaturisce anche in considerazione del fatto che il terreno sul quale ricade l'immobile oggetto di esecuzione è destinato dal Piano Regolatore Vigente ricade all'interno delle zone denominate "Campo Ascolano"

Si rende altresì noto che la valutazione a mq. finale è stata dettata anche in considerazione della particolare tipologia costruttiva dell'immobile il quale, risulta essere una compendio immobiliare in edificando (comprensivo di ogni suo accessorie ed unità pertinenti ed ampiamente razionati nella sezione descrizione dell'immobile) abitazione facente parte, come ampiamente descritto nel relativo paragrafo di descrizione del bene, di un edificio di maggiore consistenza riconducibile a soluzione costruttiva architettonica quale edifici per abitazioni multifamiliari ovvero appartamenti in Palazzina di recente costruzione, realizzati con attenzione agli effetti stratigrafici - efficientamento impiantistico ed energetico ovvero con rispondenza alla legge 10/91 e s.m.i. con ordini di canoni di locazione medi stimati in 8,90 - 10,00 €/mq/mese (valore aleatorio poiché legato a variabili intrinseche ed estrensiche dettate anche da accordi privati/personali) per superficie lorda commerciale.

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.473,00 €/mq per immobili in condizioni normali ed in ragione dei materiali ed all'architettura del manufatto CHE IN ANALISI di una prosoettiva futura conducono ad un Valore Normale Standard pari ad € 2.040,00 €/mq.

A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007:

"Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di

commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa."

Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati.

Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti).

La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es:

- A) Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato,
- B) Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato;
- C) Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto,
- D) Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc

Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili.

È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale.

Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it)

Considerata poi la posizione non pienamente strategica, l'anno di costruzione, l'accesso su strada comunale, lo stato generico della zona la quale riconduce a stati di cura manutentiva discreti e nella normalità, quindi, in relazione a quanto sopra lo scrivente ha determinato un prezzo unitario identificato in **€ 1.673,00 euro/mq** arrotondato per esperienza personale a **1.750,00 €/mq** (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari).

Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonchè all'esperienza del valutatore.

In merito alla stima analitica secondo standard IVS Capitalizzazione del reddito si faccia riferimenti al documento allegato "Reddito Normale" il quale veicola verso il più probabile valore di mercato dell'immobile

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Pomezia (RM) - Via Secchia n.16	519,61 mq	1,750,00 €/mq	€ 909.317,50	100,00%	€ 909.317,50

<i>Vedasi la sezione "Consistenza Immobiliare" per maggiori specifiche</i>	€ 909.317,50
Valore di stima:	

1TABELLA STIMA SINTETICA

## Stima Analitica e Medie Ponderali

### Stima per Capitalizzazione del Reddito (Stima analitica)

La presente analisi di seguito riportata è stata condotta al solo scopo di poter desumere ed evincere l'importo mensile per indennizzo di affitto, il cui, rapporto finale di stima è stato fondato su una duplice analisi immobiliare ovvero finanziaria e di comparazione (Segmento di Mercato, destinazione uso, localizzazione, caratteristiche costruttive ecc).

Il tutto è ben evidenziato nel paragrafo di stima e nei relativi allegati tecnici facenti parte dell'elaborato peritale dell'esperto estimatore

A seguito di ricerche di mercato effettuate in ragione della zona e della particolare destinazione d'uso, non è stato possibile procedere ad una stima sintetica per comparazione di immobili simili, vista l'impossibilità di reperire dati e notizie del relativo segmento di mercato.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato si è proceduto alla determinazione del "valore normale" e del "reddito normale", in ragione del fatto che l'attuale destinazione d'uso dell'immobile risulta essere A/7

Non potendo però utilizzare la metodologia diretta in MCA Market Comparison Approach, il presente rapporto di stima, viene effettuato per poter determinare analiticamente il valore unitario normale in ragione della propria destinazione d'uso.

Il sottoscritto, nella determinazione del valore di stima dell'unità oggetto della presente, ha ritenuto opportuno, nel rispetto degli standard internazionali di valutazione, di procedere, attraverso l'applicazione di calcoli finanziari, alla stima analitica per capitalizzazione del reddito, ovvero yield oriented applicandola al valore finale dell'immobile.

La tecnica utilizzata si basa sulla determinazione della capacità dell'immobile di produrre un reddito. Si risolve nella capitalizzazione del reddito, ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari.

È basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- Esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;

- Determinazione del reddito loro medio (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- Determinazione delle spese medie annue (S);
- Scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- Capitalizzazione del reddito medio annuo;
- Aggiunte e detrazioni al valore di stima.

Il saggio di capitalizzazione  $r$  viene scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano della analogie, per sicurezza e durata di impiego, come i fabbricati. Il campo di variazione del saggio di capitalizzazione è compreso tra il 3% ed l'6% a seconda del tipo di costruzione e ovviamente dallo stato di conservazione e manutenzione.

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, si procederà all'uso del metodo indiretto per capitalizzazione del reddito da applicarsi all'immobile scelto per comparazione.

Alla luce di quanto sopra riportato, in ragione della particolare destinazione d'uso, lo scrivente prenderà come riferimento comparativo unità immobiliari ricadenti nella categoria catastale A4 nonché appartenenti catastalmente allo stesso foglio e/o allo stesso stock immobiliare (segmento di mercato)

L'immobile comparabile scelto presenta le seguenti caratteristiche:

- Cat. A/7;
- superficie catastale mq. 100,00 (D.P.R. n. 138/98 All. C);
- periodo II semestre 2018;
- stato conservativo normale;
- Epoca di ristrutturazione inferiore a 4 anni;
- Comune di Pomezia ;

Il valore dell'immobile oggetto, stimato secondo

- banche dati OMI;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Il valore scelto per saggio di capitalizzazione, ricavato da verifiche effettuate mediante calcoli finanziari ed evidenziate nell'allegato tecnico (reddito normale), è pari a 4,41% (tasso dell'immobile oggetto di esecuzione)

Il manufatto oggetto di comparazione ha comunque dimostrato la capacità reddituale annua normale per mq di superficie con valore di 5,41 euro/mq "Reddito normale unitario corretto" in riferimento alla metodologia di stima condotta in analisi sintetica.

Il reddito lordo medio annuo (R) è dato da una presunta ricerca o analisi-studio del canone mensile o annuo al quale si detraranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Nella fattispecie, andando ad analizzare i dati raccolti per canoni di affitto in Euro/mq si è potuto osservare come il valore finale scelto sia basato su calcoli ponderali ovvero su banche dati nazionali (O.M.I. e Borsino Immobiliare) nonché da ricerche di mercato presso agenzie immobiliari sia in zona sia con servizi online nonché secondo le metodologie sopra elencate.

Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli, ritiene equo attribuire al comparabile un valore locativo che rappresenta il reddito lordo mensile basato su di una superficie catastale stimata in mq. 100,00

Il metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte il reddito annuale atteso nel valore di mercato di un immobile.

#### ANALISI CONDOTTA ATTRAVERSO COMPARABILE

Il reddito è diviso per il saggio di capitalizzazione nel modo seguente:

$$V = \frac{R_n}{i}$$

ove

1. V = valore di mercato dell'immobile da stimare in € (da calcolare)
2. i = saggio di capitalizzazione annuo (adimensionale) pari a 4,41%
3. Rn = reddito normale dell'immobile da valutare in €/anno;

Le verifiche analitiche di cui sopra sono tese solamente ad evincere in metodologia analitica il più probabile valore di mercato per €/mq di superficie commerciale relativa all'immobile comparabile, da associarsi poi al manufatto oggetto di procedimento esecutivo.

Ne deriva quindi in stima sintetica condotta con la teoria del Reddito Normale

- i. Il Tasso Interno di Rendimento semestrale è pari al -0,17%
- ii. Il corrispondente Tasso annuale è pari al -0,33

Il Tasso Interno di Rendimento (lordo) rappresenta l'utile, se positivo, o la perdita, se negativo, del flusso di cassa dell'investimento, considerato il costo iniziale pari al valore normale dell'immobile all'inizio del primo semestre, una successione di ricavi posticipati per ogni semestre successivo pari al reddito normale calcolato al primo semestre e un'ipotesi di ricavo da rivendita pari al valore normale dell'immobile all'ultimo semestre disponibile.

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI  
ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 C. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC. [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

- iii. Valore stimato (comparabile): 147.375,00€
- iv. Superficie commerciale: 100 mq
- v. Valore €/mq (sup. lorda): €/mq 1.473,75
- vi. Reddito normale annuo dell'immobile (comparabile): 6.495,00 €/anno

**ANALISI CONDOTTA ATTRAVERSO OGGETTO DI STIMA**

$$V = \frac{R_n}{i}$$

ove

- 1. V = valore di mercato dell'immobile da stimare in € (da calcolare)
  - 2. i = saggio di capitalizzazione annuo (adimensionale) pari a 4,20% (da Borsino Immobiliare)
  - 3. Rn = reddito annuo dell'immobile da valutare in €/anno
- 
- i. Superficie commerciale di riferimento: 519,61 mq
  - ii. Valore di locazione in €/mq (da ricerche) : 7,90 €/mq
  - iii. Valore di locazione in €/mese: 4.104,91
  - iv. Reddito Lordo annuo dell'immobile (comparabile): 49.259,02 €/anno
  - v. Reddito netto dell'immobile (spese al 20% forfettarie)  
Spese comprensive di tasse ed ammortamenti di manutenzioni  
Reddito Netto pari a 49.259,02 x 0,80= 39.407,22 €/anno
  - vi. Valore stimato: € 39.407,22/0.042=€ 938.267,20
  - vii. Valore per €/mq di superficie =€ 938.267,20/519,61 mq = 1.805,71 €/mq

Il Tasso Interno di Rendimento (lordo) rappresenta l'utile, se positivo, o la perdita, se negativo, del flusso di cassa dell'investimento, considerato il costo iniziale pari al valore normale dell'immobile all'inizio del primo semestre, una successione di ricavi posticipati per ogni semestre successivo pari al reddito normale calcolato al primo semestre e un ipotesi di ricavo da rivendita pari al valore normale dell'immobile all'ultimo semestre disponibile.

Infine ne deriva quanto segue:

- Prezzo €/mq dell'immobile condotto in accordo alla teoria del Reddito Normale: 1.473,75 €/mq
- Prezzo €/mq dell'immobile condotto sull'immobile oggetto di esecuzione: 1.805,71
- Prezzo mediato ponderalmente ed in accordo all'esperienza del CTU: 1.680,00 €/mq

**STIMA FINALE**  
**(stima mediata tra sintetica ed analitica)**

**STIMA ANALITICA :Superficie ragguagliata del bene x Valore mediato ponderalmente=**  
**€/mq 1.680,00 x 519,61mq= 872.944,80**

**STIMA SINTETICA :Superficie ragguagliata del bene x Valore medio da stima sintetica=  
€/mq 1.750,00 x 519,61mq= 909.317,50**

**Valore del bene oggetto di stima (MEDIATO) : 891.131,15 €**

Valore di stima: € 891.131,15

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino Edile Murario delle difformità al piano Soffitta	2000,00	€
Completamento delle 3 domande di Sanatoria con successiva SCIA a Sanatoria e Docfa (Var. Catastale)	10000,00	€

**Valore finale di stima: € 879.131,15**

Al prezzo finale di stima di cui sopra, si sono applicati dei deprezzamenti dovuti sia al ripristino dello stato dei luoghi (da intendersi come spese burocratiche), sia al completamento delle 3 domande di condono, nonché alle opere di ripristino del piano soffitta, attualmente adibito ad appendice funzionale (realizzazione di camere da letto, servizi igienici aggiuntivi ed ampliamento di superficie tramite la demolizione della parete facente da intercapedine) stimate forfettariamente in € 2.000,00 (ripristino del muro facente da intercapedine ed eventuali trasporti a pubblica discarica, dismissione dei servizi igienici e ripristino globale della situazione come da elaborato grafico successivo alla Concessione Edilizia ovvero allegato alla Domanda di Condono Edilizio prot. 11261 del 1986 per Modifiche Interne)

Si riassume quindi quanto relazionato nelle varie sezioni del presente elaborato peritale:

- Ripristino Murario: € 2.000,00

- Completamento Condono e Successiva SCIA a Sanatoria e Docfa: € 10.000,00

Totale Opere 12.000,00

## LOTTO 2

**Bene N° 2** - Palazzina ubicata a Pomezia (RM) - Via Brenta 14

Complesso residenziale (in corso d'opera) prospiciente ad abitazione privata (villino indipendente) costituito da unità singole a destinazione residenziale.

La macrocaratterista descrivente il manufatto oggetto di esecuzione può essere riassunta come di seguito:

-10 unità abitative (appartamenti) o come specificato negli elaborati grafico e e nelle relazioni versate in atti presso il Comune di Pomezia, Ufficio Tecnico, Villini a schiera;

-Piano Interrato: Garage di mq 798,00 circa con annessi locali tecnici, vani sotto piscina, ripostiglio ed ulteriori accessori pertinenziali;

-Piscina al piano terra con probabile uso condominiale (condominio ancora da costituire) ed annessi locali di pompaggio e filtraggio al piano S1 ma comunque trattasi di beni non rientranti nell'esecuzione in oggetto ma citato al solo scopo descrittivo del manufatto di cui sono parte

-Piano soffitta con terrazza calpestabile e 2 (due) locali servizi ed annessi piani di copertura con scala di collegamento che alla data del sopralluogo risultavano a destinazione residenziale con

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL. 06963809 - 0696380911 C. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

opere parzialmente completate e non rientranti nell'esecuzione in oggetto ma citato al solo scopo descrittivo del manufatto di cui sono parte.

Lista delle unità sottoposte a pignoramento e facenti parte del complesso sopra citato:

- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio 4 particelle graffate 390 sub 506 - 390 sub 507.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio 4 particelle graffate 390 sub 508 - 390 sub 509.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio 4 particelle graffate 390 sub 510 - 390 sub 511.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio 4 particelle graffate 390 sub 512 - 390 sub 513.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio 4 particelle graffate 390 sub 514 - 390 sub 515.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano 1°, di vani 3, distinta in catasto con foglio 4 particella 390 sub 517.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano 1°, di vani 3, distinta in catasto con foglio 4 particella 390 sub 518.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano 1°, di vani 3, distinta in catasto con foglio 4 particella 390 sub 519.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano 1°, di vani 3, distinta in catasto con foglio 4 particella 390 sub 520.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano 1°, di vani 3, distinta in catasto con foglio 4 particella 390 sub 521.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio 4 particella 390 sub 529.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio 4 particella 390 sub 530.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio 4 particella 390 sub 531.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio 4 particella 390 sub 532.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio 4 particella 390 sub 533.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio 4 particella 390 sub 534.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio 4 particella 390 sub 535.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio 4 particella 390 sub 536.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio 4 particella 390 sub 537.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio 4 particella 390 sub 538.
- Magazzino e locale di deposito (C2) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 74, distinto in catasto con foglio 4 particella 390 sub 539.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 890, distinto in catasto con foglio 4 particella 390 sub 541.

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 - G. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Inoltre, sempre in merito alle sopra citate unità abitative, queste ultime sono, distribuite equamente tra i piani dell'edificio a destinazione residenziale (5 unità al piano terra con accesso esclusivo da spazio esterno condominiale e 5 unità al piano primo con accesso indipendente tramite scala di collegamento condominiale e spazio di camminamento anch'esso condominiale). Si precisa sin da subito che il manufatto in CLS e tamponatura isolata stratigraficamente e quindi con attenzione all'efficientamento energetico (anno di prima edificazione 2006) si presenta in una stato generico di necessarie opere di completamento edilizio ossia tutte le unità nonché gli accessori pertinenziali (garage al Piano S1, accessori al Piano S1, Locali Tecnici al piano soffitta, Vano Ascensore) risultano in parziale finitura ossia si è rilevata la mancanza di:

- Opere di finitura interna
- Opere impiantistiche;
- Sanitari;
- Pavimentazione;
- Infissi e sistemi di ombreggiamento;

L'accesso all'immobile è consentito tramite il cancello carrabile sito in Via Brenta 12/14.

Le unità sopra descritte (siano esse residenziali o manufatti pertinenziali accessori) risultano accessibili attraverso spazi di servitù comune i quali per precisione, non risultano essere inseriti all'interno dell'atto di pignoramento e quindi non rientranti nella presente esecuzione immobiliare di cui appunto il rapporto peritale trattasi.

Una rampa conduce direttamente al garage di cui al Piano S1 raggiungibile anche da scala di collegamento condominiale interna. Lungo la rampa sarebbero dovuti essere realizzati delle zone destinate a posti auto esterni.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	390	506		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	T	507
	4	390	508		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	T	509
	4	390	510		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	T	511
	4	390	512		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	T	513
	4	390	514		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	T	515
	4	390	517		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	1	
	4	390	518		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	1	
	4	390	519		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	1	
	4	390	520		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	1	
	4	390	521		A2	2	3 vani	51 mq	340,86	1	
	4	390	529		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1	

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

4	390	530		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1
4	390	531		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1
4	390	532		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1
4	390	533		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1
4	390	534		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1
4	390	535		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1
4	390	536		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1
4	390	537		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1
4	390	538		C6	3	13 mq	13 mq	41,63	S1
4	390	539		C2	1	74 mq	83 mq	202,55	S1
4	390	541		C6	3	890 mq	917 mq	2849,81	S1

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

Complesso residenziale in edificando sito in Comune di Pomezia, loc. Campo Ascolano, Via Taro snc e Via BRENTA 12/14.

L'immobile è quindi composto da numero 2 piani fuori terra ed un piano S1 (interrato) e relativo piano di copertura calpestabile (lastrico solare) ove sorgono 2 (due) manufatti da adibirsi (come da elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire) a locali tecnici.

Si precisa che lo stato di edificazione, come sopra brevemente relazionato e da un attento rilievo dello scrivente ha portato a dedurre che il complesso oggetto di stima risulta in uno stato di avanzamento variabile tra le finiture interne ed esterne nonché completamento di opere impiantistiche.

In particolar modo, in merito agli impianti si evidenzia quanto segue:

-Impianto Elettrico: risultano essere posati in opera i corrugati con i relativi cavi di alimentazione delle utenze finali (cavi del tipo misti tra unipolari e multipolari) con assenza totale delle quadristiche atte alla protezione dei cortocircuiti/sovratensioni e dai contatti di retti ed indiretti ossia l'assenza degli interruttori magnetotermici e differenziali. A parere dello scrivente è impossibile riuscire a dimostrare le selettività e le metodologie di progettazione e realizzate degli stessi (con molta probabilità non in rispondea alla CEI 64.8 V3 Impianti Elettrici nel Residenziale);

-Impianto Termomeccanico: l'impianto è, come da dichiarazioni rese dalla parte eseguita del tipo condominiale centralizzato con Caldaia a Metano e rete idronica di distribuzione ed alimentazione ai vari piani. Lo stato rilevato dimostra il passaggio e la posa di dette tubazione idroniche e quindi la predisposizione dell'impianto con assenza totale delle unità terminali o meglio questo è quanto è emerso dal sopralluogo presso le unità abitative ossia relativo al complesso immobiliare.

-Impianto Fotovoltaico: si è riscontrata l'assenza totale di tale impianto e quindi anche della minima predisposizione che, come da progetto allegato al PDC Permesso di Costruire (P.d.C. 138/2006 P.E. 7930), sarebbe dovuto sorgere sul terrazzo posto a copertura del fabbricato;

-Pannelli solari: Vedasi quanto sopra

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO OTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 - C. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC. [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Per le opere edili si precisa quanto segue:

-Opere di finitura interna: Ogni unità abitativa risulta essere parzialmente intonacata internamente con visibile tracce di posa in opera degli impianti nonché assenza di pavimentazioni, infissi, sanitari e rubinetterie il tutto a dimostrazione delle opere impiantistiche parzialmente incomplete

-Opere esterne: parzialmente completate

La proprietà è completamente recintata con muratura ad altezza variabile e nella media di 1,9 metri - costituita da blocchi cementizi e prefabbricati in cls e parzialmente con tegoli di protezione sovrastanti simil rosei. .

Il manufatto insiste su terreno appartenente al Comune di Pomezia - Località Pratica di Mare - Campo Ascolano - con accesso pedonale e carrabile da Via della Brenta 12 ed a ridosso della zona periferica a prevalenza strategica commerciale/iresidenziale del Comune citato. Detti beni risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Pomezia (RM) come segue in elenco dettagliato

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
	POMEZIA		390	962192	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int
1					
2	VIA SECCHIA	14	T-1		
501	VIA SECCHIA	14-16	T		
502	VIA BRENTA	14	T		
503	VIA BRENTA	14	T		
504	VIA BRENTA	14	S1-T1	02	
505	VIA BRENTA	14	T-S1		
506	VIA SECCHIA	14-16	T		
507	VIA BRENTA	14	T		001
508	VIA BRENTA	14-16	T		
509	VIA BRENTA	14	T		002
510	VIA BRENTA	14-16	T		
511	VIA BRENTA	14	T		003
512	VIA BRENTA	14-16	T		
513	VIA BRENTA	14	T		004
514	VIA BRENTA	14-16	T		
515	VIA BRENTA	14	T		005
516	VIA BRENTA	14	1		
517	VIA BRENTA	14	1		006
518	VIA BRENTA	14	1		007
519	VIA BRENTA	14	1		008
520	VIA BRENTA	14	1		009
521	VIA BRENTA	14	1		010
522	VIA BRENTA	14	2		
523	VIA BRENTA	14	2		
524	VIA BRENTA	14	2		
525	VIA BRENTA	14	2		
526	VIA BRENTA	14	3		
527	VIA BRENTA	14	3		
528	VIA BRENTA	14	S1		
529	VIA BRENTA	14	S1		001
530	VIA BRENTA	14	S1		002
531	VIA BRENTA	14	S1		003
532	VIA BRENTA	14	S1		004
533	VIA BRENTA	14	S1		005
534	VIA BRENTA	14	S1		006
535	VIA BRENTA	14	S1		007
536	VIA BRENTA	14	S1		008
537	VIA BRENTA	14	S1		009
538	VIA BRENTA	14	S1		010
539	VIA BRENTA	14	S1		
540	VIA BRENTA	14	S1		
541	VIA BRENTA	14	S1		
542	VIA BRENTA	14	S1		
543	VIA BRENTA	14	S1		
544	VIA BRENTA	14	S1		

In merito alla tabella di cui sopra si precisa che alcuni subalterni non risultano iscritti sull'atto di pignoramento (per maggiori informazioni si faccia riferimento alla sezione Riserve e particolarità da segnalare).

La titolarità catastale dei beni oggetto di stima è in ditta alla parte esecutata in regime di separazione dei beni ovvero al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11/08/1948 CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il fabbricato costituente l'unità sopra insiste su terreni la cui lottizzazione è rientrante in zona periferica, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili ad architetture

quali Villette/Ville singole Ville a a schiera (abitazioni a carattere di vicinato) nonchè rare presenza di palazzine civili pluriscala a schiera e/o edifici per appartamenti (ad altezza massima di 3/4 piani fuori terra) ossia palazzine per abitazioni civili plurifamiliari, edificate mediamente negli anni 90 ed aventi quale caratteristica strutturale portante principale in CLS (Calcestruzzo Armato e/o strutture miste CLS + Muratura) in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente. Nella fattispecie il fabbricato del quale l'immobile in questione è parte, risulta essere edificato negli anni 2006/2008 con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche completamente rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico (Legge 10/91 e requisiti minimi stratigrafici); maggiori dettagli sono poi ben relazionati nelle caratteristiche costruttive anche in virtù del rispetto normativo (dell'obbligo normativo vigente all'epoca di edificazione) per un miglior confort energetico globale dell'edificio (complesso edificio - impianto).

L'edificio presenta al piano S1 una diversa distribuzione degli spazi interni i quali poi sono rappresentati nell'elaborato grafico rappresentante lo stato di rilievo alla data del sopralluogo peritale.

Quanto sopra risulta essere individuabile catastalmente in ditta alla titolarità catastale sopra generalizzate al quale il terreno sul quale inisiste il fabbricato residenziale in edificando, è pervenuto in forza degli atti di compravendita di cui alla sezione "Titolarità Immobiliare" il tutto è stato desunto da: - certificazione notarile a firma del Notaio Murizio Lunetta di Palermo (San Giuseppe Jato) del 18.06.2019; - Visure catastale storiche aggiornate al 20.11.2019 (elaborato planimetrico ed elenco sublaterni)

- Relazione Preliminare a firma Notaio Maria Cristina Spicci del 19.09.2019

- Atti di Compravendita (allegati facenti parte del presente rapporto peritale estimativo).

Si precisa comunque che alcune unità facenti parte del complesso non risultano rientranti nell'atto di pignoramento e quanto sopra esposto è da intendersi al solo scopo descrittivo del bene nel suo insieme. Si veda quanto poi riportata nella sezione "particolarità"

Identificato al catasto Fabbricati come sopra indicato nella sezione Dati Catastali

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

**Valore di stima finale (senza deprezzamenti) del bene: € 1.722.644,00**

## CRITERIO DI STIMA

### PREMESSE

**Prezzo e Valore:** il prezzo rappresenta la quantità di valore assegnata a un bene a conclusione una trattativa di mercato tra due parti delle quali una è interessata a cedere il bene e l'altra ad "averlo" in via definitiva o provvisoria. Parliamo di acquisizione in via definitiva o provvisoria per far rilevare che un bene - nel senso precisato al paragrafo precedente - non necessariamente è ceduto in via definitiva e, pertanto, acquistato, ma può anche essere ceduto in via provvisoria per un certo periodo e poi tornare nella disponibilità del proprietario originario.

**Definizione di prezzo:** Si definisce "prezzo" la quantità di valore assegnata a un bene ed espressa in moneta a conclusione di una trattativa di mercato per commisurare il trasferimento definitivo o provvisorio del bene medesimo.

Il prezzo è, quindi, un'entità per misurare un valore. Valore che vedremo in seguito come si forma nei confronti di un bene immobiliare. Valore assegnato a un bene dopo un'interazione di

mercato conclusa tra due soggetti e dove si è trattata la cessione del bene in via definitiva o provvisoria. La misura di questo valore rappresenta la quantità di denaro, quale controprestazione per il bene ceduto, che ha corrisposto o corrisponderà periodicamente il beneficiario della cessione del bene al cedente.

Si tratta, dunque, di una misurazione e non di una valutazione perché il prezzo è storicamente un fenomeno già avvenuto, è stato già fissato. Si tratta semplicemente di un'operazione eseguita ex post alla formazione del prezzo medesimo per normale quantificazione, in questo caso monetaria.

Il prezzo è, pertanto, un'entità economica perché misurabile osservabile e scientificamente trattabile in maniera immediata.

Il prezzo appartiene alla sfera dell'economia e non a quello dell'estimo, per cui ogni volta che si parlerà di prezzo si farà sempre riferimento a una quantità osservata e osservabile direttamente sul mercato, vale a dire un fenomeno concluso osservabile e misurabile con immediatezza (direttamente).

Ci soffermiamo per un attimo sul concetto di valore, che ricordiamo ancora una volta va assolutamente distinto dal prezzo.

Il valore rappresenta il concetto fondativo di tutta la materia estimativa e saperlo distinguere dal prezzo, che a sua volta rappresenta il fondamento del mercato nel settore dell'economia, appare come uno dei principi di apprendimento basilari.

Il valore rappresenta una percezione, cioè una sensazione mentale e corporea propria del singolo, attraverso la quale attribuiamo un significato migliore o peggiore a un qualcosa. Il valore è sempre legato al concetto di positività dell'entità cui ci si riferisce. La percezione è, dunque, propria del singolo, dell'individuo. Tuttavia esiste anche una percezione comune detta, appunto, "senso comune", che s'innesta nella percezione di ogni individuo in maniera più o meno preponderante. Maggiore sarà l'aderenza per un maggiore numero d'individui rispetto a un fenomeno e tanto più grande sarà il livello qualitativo e quantitativo del valore percepito.

Si definisce "valore" la forza di orientamento del senso positivo nei confronti di un bene. Il valore non è una misurazione, ma la formulazione interiore o esplicita di un giudizio

**Il valore nel mercato:** Il "valore" è un concetto essenziale per l'estimo che meriterebbe una trattazione esclusiva. Tuttavia per ragioni di spazio in un testo dichiaratamente operativo possiamo solo limitarci ai concetti essenziali e che delimitano i confini della materia.

Il valore rappresenta la percezione quantitativa e qualitativa da parte del singolo di un'entità positiva. E la positività di tale percezione assume quantità e qualità superiore o inferiore in base alla preponderanza del senso collettivo in nestato nell'esperienza del singolo. In termini generali si può dire che un'entità di qualsiasi specie assume un valore maggiore quando è comunemente più alta la percezione del senso di questa entità. Possiamo, quindi, affermare che "il valore è la misura del riconoscimento del senso".

Il valore è un concetto soggettivo influenzato dal "senso collettivo". La misura del valore, come ogni misurazione, aumentandone all'infinito le prove sui campioni, si approssima a un valore normale il cui discostamento tende a zero.

La misura del valore normale se espressa quantitativamente con un valore monetario equivale al più probabile prezzo di mercato del bene che si avrebbe in una trattativa ordinaria.

Il senso collettivo, nella sua moderna accezione, è derivazione del "sistema culturale" dal quale proviene, ne deriva, dunque, che anche il valore, essendo una misura di riconoscimento del senso, sarà riferito a questo sistema culturale.

Il senso collettivo, tuttavia, è soltanto un'astrazione intellettuale che s'in- nesta nell'esperienza del singolo osservatore e, quindi, anche nel sistema cul- turale dell'individuo e che influenza, dunque, la percezione dello stesso senso collettivo.

Nell'estimo, per attribuire una misura affidabile del riconoscimento del sen- so collettivo, è necessario costruire, dunque, un sistema culturale all'interno del quale la percezione sia unanimemente riconoscibile.

Per ottenere un sistema culturale preciso e inequivocabile è pertanto indi- spensabile individuare e definire le finalità del riconoscimento del valore e, conseguentemente, modellare l'esperienza dell'osservatore all'interno dei confini dello scopo predetto.

Arrivare a stabilire il valore di un'entità comunemente percepibile non è un'operazione di misurazione. Fissare il valore è possibile solo attraverso un giudizio. Nella fattispecie un giudizio di valore.

Il giudizio di valore opera a livello di percezione nell'estimatore, e questa si manifesta in diverse maniere, dalla più superficiale a quella più profonda.

La percezione normalmente avviene attraverso quattro fasi:

- ✓ prima fase della percezione "oggettiva", vale a dire che la comprensione di un oggetto o entità qualsiasi attraverso un rigido codice chiuso stabilito dal- la collettività, come potrebbe essere, ad esempio, la percezione geometrica di un oggetto. Il giudizio estimativo non può avere queste caratteristiche, tuttavia possono esserci comunque dei parametri oggettivi nel processo di valutazione come la misura delle superfici;
- ✓ seconda fase della percezione "psicologica" o "soggettiva", l'osservazione di un oggetto o entità attraverso il codice della propria diretta esperienza come può essere la percezione di un oggetto in base al proprio punto di os- servazione. La componente soggettiva nell'estimo rimane sempre un aspetto indispensabile per mettere in relazione il bene con la realtà oggettiva;
- ✓ terza fase della percezione "associativa", vale a dire l'identificazione di un oggetto in base alle relazioni di questo con gli oggetti prossimali, come può essere la vicinanza di un oggetto a un muro oppure riferendosi all'estimo, come può essere la vicinanza del bene a un elemento valorizzante tipo mare, lago, monumento iconico ecc.;
- ✓ quarta fase della percezione "fenomenologica" che rappresenta, in pratica, la lettura di un oggetto o entità qualsiasi poiché fenomeno definibile, ad esempio i materiali di cui è costituito.

Un giudizio di valore, ancorché sia riferito alla misura del senso comune per un'entità, opera a livello di percezione e, pertanto, non può che essere un pro- cesso essenzialmente soggettivo. L'estimatore è, dunque, sia un "soggetto attivo" perché il giudizio parte sempre dalla propria esperienza e sia "soggetto passivo" perché la stima sarà giudicata in base alla maggiore o minore aderenza all'effettivo senso comune.

Il giudizio di valore deve interpretare il senso comune affinché abbia egli stesso un valore per gli altri. E più questo senso comune od oggettivo sarà correttamente interpretato e più grande sarà il valore del giudizio espresso.

Stabilire un giudizio di valore nei confronti di un'entità presuppone, quindi, una conoscenza profonda e interiore della stessa entità, tale da poter sviluppare la propria capacità percettiva ed evidenziare gli aspetti meno evidenti di questa; il tutto con coscienza del senso collettivo da parte del soggetto estimatore.

Un giudizio di valore non può essere un atto di ribellione al sistema culturale per il quale viene espresso. La ribellione appartiene alla politica, all'arte o ad altro, ma non può far parte di un giudizio di valore, il quale per sua intima essenza è un atto pratico integrato e solidale con il senso collettivo, inteso come derivato di un sistema culturale ben preciso.

In termini più propriamente estimativi e meno astratti, il valore può essere conclusivamente espresso come un giudizio atto a descrivere la quantità più probabile di beni con la quale riusciamo a definire la qualità assoluta di un altro bene.

Vale a dire che, in termini pratici, il valore diventa un'espressione quantitativa di un parametro qualitativo. Il prezzo, invece, rappresenta una misura calcolata e reale della quantità di beni necessari per definire un altro bene. Nelle economie evolute, poi, tutti i beni sono rapportati al denaro quale codice unico di definizione del prezzo.

Il valore è, dunque, un giudizio, il prezzo una misurazione.

La famosa "teoria del valore", formulata da tutti gli economisti, attiene, quindi, più all'estimo che alla stessa economia. Possiamo persino affermare che l'estimo essendo la scienza del metodo per la formulazione di giudizi valoriali dei beni è una diretta conseguenza e prosecuzione della teoria del valore.

**Percorso di stima:** Al fine del presente rapporto peritale si è data larga analisi all'applicazione dei postulati dell'estimo ossia:

*Primo paradigma dell'estimo: l'analogia comparativa*

Si definisce come primo paradigma dell'estimo la "analogia comparativa", intesa come individuazione di un rapporto di somiglianza tra due beni immobiliari di cui uno è di prezzo ignoto, in base alla quale è possibile effettuare le opportune comparazioni per determinare dove i due beni effettivamente differiscano.

La ragione di sussistenza dell'attività estimativa è quella di pervenire a un valore del bene che sia il più prossimo a quello reale.

*Secondo paradigma dell'estimo: l'unicità del bene immobiliare*

Ogni bene immobiliare oggetto di studi estimativi è rappresentato da un insieme infinito di caratteristiche in maniera tale che rapportandolo a qualsiasi altro bene immobiliare, anch'esso rappresentato da un insieme infinito di caratteristiche, non potrà mai esserci l'assoluta uguaglianza tra i due insiemi di infinite di caratteristiche che li rappresentano. Si dice per questo che ogni bene immobiliare è unico.

Il giudizio di stima è la determinazione del "valore previsivo" che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà

*Postulato n. 3*

Il postulato è altrimenti definito anche come di "invarianza della realtà", vale a dire che la considerazione dei parametri di riferimento del contesto economico all'epoca della stima, per la determinazione del valore previsivo, deve essere esclusivamente riferita a quelli esistenti nel momento cui la stessa è relazionata

*Postulato n. 4*

Per uno stesso bene economico, a uno stesso momento zero, il valore previsivo varierà in base alle ragioni pratiche che hanno portato alla necessità di stabilirlo.

*Postulato n. 5*

In ogni valutazione i soggetti interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant'altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità.

***Criterio di stima fondamentale: il valore di mercato***

Il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile potrebbe essere, con maggiore probabilità, compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore.

Presupponendo che la compravendita avvenga tra soggetti non condizionati, indipendenti, con interessi opposti e dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Avendo come oggetto di analisi gli immobili, le transazioni di questo tipo sono molto dilatate nel tempo, non esiste inoltre un luogo fisico normalmente deputato alle operazioni e la trattativa avviene in un modo particolare attraverso dei passaggi di offerta e accettazione della stessa o anche per mezzo di terzo soggetto mediatore.

Questa particolare dialettica deve essere anticipata dal perito tramite ipotesi, in modo da esprimere un prezzo probabile al quale perverranno le parti.

Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare a un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato.

Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come "il più probabile", cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi. Detto in altre parole: tenuto conto dei parametri assunti per l'analisi del bene oggetto della stima, del rispetto culturale dei postulati dell'estimo e scelta la comparazione di mercato come criterio di confronto con beni di prezzo noto, il valore cui si è approdati è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione.

Una distinzione utile, ancorché apparentemente ovvia, è quella tra valore di mercato e valore di stima.

Molte volte il perito, infatti, tende erroneamente a sovrapporre i concetti. Il "valore di mercato" è quello ora definito, il "valore di stima" è quello, invece, cui deve pervenire il giudizio di valutazione formulato dal perito. Questo vuol dire che un valore di mercato può essere anche un valore di stima, mentre non è assolutamente vero il contrario perché la stima può passare anche per altri criteri di valore o addirittura essere espressa con un costo.

Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso di: compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella "prima" asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere.

### ***Criterio di stima adottato: il valore di trasformazione***

Il "valore di trasformazione" di un immobile è pari alla differenza tra il valore di mercato dello stesso immobile dopo un processo di valorizzazione e il costo necessario per valorizzarlo attualizzato.

Si tratta di un percorso logico derivato e composto dal valore di mercato del bene a nuovo e dal valore di costo attualizzato. Si tratta, dunque, delle due unità criteriali fondamentali in precedenza esaminate. La scelta del valore di trasformazione, però, intesa come criterio economico, vale a dire come percorso da seguire per addivenire a un valore di stima, non deriva dalle stesse motivazioni osservate per valore di costo e valore di mercato, ma generalmente si adopera quando il perito individua nel bene da stimare un evidente, e si sottolinea evidente, sotto utilizzo rispetto alle reali potenzialità che questo potrebbe normalmente esprimere.

Il valore di trasformazione si utilizza in luogo, appunto, del valore di costo o di mercato alla presenza di un bene immobile con destinazione o condizioni d'uso "non normali", vale a dire "non ordinarie".

Per "destinazione d'uso" di un immobile possiamo utilizzare la comune definizione vale a dire "la scelta definitiva che si compie circa l'utilizzo prevalente del bene", mentre per "condizioni d'uso" possiamo definire il "grado di conservazione" dei vari parametri tecnici, funzionali ed estetici che costituiscono un edificio.

Procedere al cambio di destinazione d'uso e, quindi, stimare un bene a valore di trasformazione, avrà la sua evidente convenienza quando la destinazione prevalente della zona, in altre parole quella ordinaria, non si rileverà nel bene oggetto di stima. In tal caso occorrerà prevedere costi e tempi per procedere al cambio di destinazione, valutare il bene trasformato alla data odierna e portare all'attualità tutti i costi necessari per compiere in maniera completa questa modifica.

Ipotizzare una trasformazione delle condizioni d'uso ai fini della valutazione del bene oggetto di stima assumerà significato quando durante una valutazione di mercato la maggioranza dei parametri presi in considerazione presenterà delle differenze rispetto ai valori ordinari inferiori di almeno due volte lo scarto tipo. In tutte le altre situazioni, i costi di trasformazione attualizzati andranno a incidere sul valore di mercato in maniera sensibile da non giustificare l'utilizzo del criterio.

Avremo, dunque, che in termini pratici l'utilizzo del criterio a valore di trasformazione si potrà presentare nei seguenti casi:

- ✓ stima di aree fabbricabili;
- ✓ stima di edifici da ristrutturare per manifesta fatiscenza;
- ✓ stima di edifici da completare;
- ✓ stima di edifici con destinazione d'uso speciale;
- ✓ stima di complessi immobiliari dismessi o da riqualificare.

Il valore di trasformazione è spesso utilizzato per dare un giudizio di convenienza a un'operazione immobiliare sia nel caso di costruzione ex novo su area edificabile e sia nel caso di ristrutturazione o cambio di destinazione di un fabbricato esistente.

Il giudizio relativo potrà essere espresso:

in termini assoluti, cioè considerando il capitale impiegato e ricavato;

in termini di reddito, cioè la rendita ottenibile dall'investimento effettuato per compiere la trasformazione;

in termini percentuali, vale a dire il saggio di redditività.

Volendo esprimere un giudizio di convenienza in termini "assoluti", vale a dire in risultati di capitale, potremo affermare che la trasformazione è conveniente quando l'incremento del valore di mercato è superiore al costo della trasformazione attualizzato. Più alta sarà la differenza tra i due valori e maggiore sarà la convenienza alla trasformazione.

In termini di "reddito" si avrà, invece, convenienza alla trasformazione quando la differenza tra il reddito ordinario di mercato ricavabile dal bene modificato e da quello nelle attuali condizioni sarà superiore al costo del denaro impiegato per la trasformazione, generalmente calcolato in base al saggio medio bancario applicato comunemente alla clientela ordinaria.

Si avrà, infine, in termini "percentuali" un saggio conveniente quando quello ottenibile con l'investimento, vale a dire il rapporto tra la differenza tra il reddito ordinario di mercato ricavabile dal bene modificato e da quello nelle attuali condizioni e il costo di trasformazione attualizzato, sarà superiore a quello ottenibile con un investimento ordinario.

Il valore di trasformazione assume, dunque, una notevole importanza nel caso della valutazione di convenienza per la maggior parte degli investimenti immobiliari.

### ***Deprezzamento funzionale del valore per mancato Completamento***

Il deprezzamento di un immobile corrisponde, dunque, a delle minori condizioni funzionali o economiche del bene rispetto a quelle che dovrebbe avere in condizioni di ordinarietà.

L'estimatore nella sua attività di valutazione cerca di determinare il più probabile valore di mercato, vale a dire il prezzo che in condizioni di equidistanza informativa e di bisogno tra le parti probabilmente sarà fissato al momento della transazione effettiva.

Egli però può arrivare a tale valore senza considerare minimamente numerosi aspetti che, invece, in realtà contribuiscono alla sua formazione.

Nella stima per MCA, ad esempio, si parte da prezzi definitivi fissati dal mercato e si considerano i prezzi marginali di una serie limitata di caratteristiche. Il prezzo di mercato è, però, comprensivo di altre componenti spesso ignorate completamente dall'estimatore.

Del resto abbiamo osservato più volte che l'equazione generale di formazione del valore immobiliare è composta di tre gruppi essenziali di fattori d'incidenza: il costo complessivo di costruzione, il costo delle aree e il prezzo delle varie caratteristiche estrinseche e intrinseche. I primi due sono metodicamente ignorati giacché si suppone che per beni immobiliari dello stesso segmento, attraverso i quali si esegue la stima, non abbiano significative variazioni e, pertanto, non è possibile eseguire alcun confronto per elementi pressoché uguali.

In un immobile, tuttavia, sono comunque intrinsecamente connessi con il prezzo numerosi fattori che sono ignorati dal confronto ma, esistono. Dall'inizio dell'operazione immobiliare alla vendita sono, infatti, molti i fattori economici completamente ignorati in sede di stima, ad esempio, le imposte che gravano sui materiali o sulla mano d'opera, i costi tecnici, costi di urbanizzazione e molti altri. Se uno solo di questi fattori non ha un'adeguata convenienza economica produce immediatamente, salvo il caso di chi opera con politiche scellerate e im-

provvisate, un'interruzione del processo economico dal livello edilizio a quello immobiliare e, poi, anche nei successivi livelli: finanziario e derivato.

Abbiamo già ampiamente analizzato perché il "costo di costruzione", ancorché aumentato del costo dell'area, non possa essere un valore utilizzabile per determinare il prezzo di mercato di un immobile a destinazione residenziale o comunque non produttiva. Lo stesso valore, però, può essere utilizzato anche per la tipologia immobiliare non produttiva, vale a dire quando il bene non è strumentale; questo può accadere quando s'interrompe il processo economico a livello edilizio, ad esempio, quando si ha il fallimento dell'impresa durante i lavori di costruzione o in casi analoghi.

In questi casi la determinazione del costo di costruzione diventa l'unico metodo per valutare il valore reale del bene a quel momento. Non essendosi formato ancora il livello immobiliare del bene, con i rischi economici e di mercato connessi con tale livello, e trovandoci a un livello puramente edilizio, l'unico procedimento corretto è, dunque, la stima per approccio ai costi di produzione.

Si comprende con le affermazioni appena compiute che il valore è un'entità economica che si "concretizza" solo nel momento presente e non può essere valutata in un momento futuro, se non mediante una semplice considerazione finanziaria del valore presente. Non si possono presupporre, dunque, scelte economiche future, ma è possibile solo fare riferimento a quanto esiste oggi.

Per determinare il valore di un'unità residenziale in corso di edificazione andrà considerato, pertanto, il costo di costruzione per le opere realizzate sino a quel momento riferite all'alloggio in oggetto, cui andrà sommato il prezzo della quota di area fabbricabile da imputare all'unità, agevolmente determinabile in base al costo reale di acquisto e considerando l'effettiva ripartizione di superficie di competenza.

Per evitare calcoli oggettivamente poco agevoli per un cantiere ormai iniziato e dove è difficile esaminare: materiali stoccati, mano d'opera e forniture da saldare dovuti all'unità oggetto di stima, è possibile moltiplicare il valore di mercato dell'unità residenziale conclusa per un coefficiente determinabile sulla base delle opere di completamento da eseguire per portare a termine l'opera. La procedura evita di scorporare costi dell'area da imputare all'unità residenziale e l'effettivo costo di costruzione dovuto alla sua edificazione. Si tratta, in pratica, di una svalutazione percentuale dovuta al deprezzamento funzionale determinato dal mancato completamento dell'opera.

Il calcolo delle percentuali avviene confrontando per ogni voce incompleta il valore di mercato dell'opera conclusa riferendosi allo stesso segmento con il valore di mercato dell'unità residenziale mancante di una classe di opere.

La differenza tra i due valori rappresenta il deprezzamento funzionale dovuto al mancato completamento di un'opera.

$$Dp = V_{imm} - V_{imm-10p}$$

Rapportando con il valore di mercato la differenza tra questo e il deprezzamento avremo il rapporto mercantile dovuto all'incompletezza.

Quando le opere da realizzare sono più di una, il calcolo delle percentuali avviene sempre calcolando il valore di mercato di unità residenziale dello stesso segmento alla quale si detrae il valore di mercato dell'unità residenziale mancante di tutte le opere da realizzare per il completamento.

Per facilitare questo genere di calcolo, limitatamente al segmento residenziale, sono stati elaborati degli indici di svalutazione per la mancata realizzazione dell'opera che riportiamo in tabella.

Il valore del deprezzamento sarà, in questo caso, pari a:

$$Dp = V_{imm} - V_{imm - nop}$$

Il valore dell'unità residenziale da finire sarà, quindi, dato dal prodotto di tutti i coefficienti individuati nella predetta tabella relativa alle opere necessarie per terminare l'edificio. Il risultato ottenuto andrà, pertanto, moltiplicato per il valore del bene concluso.

SVALUTAZIONE PER OPERE DI COMPLETAMENTO			
Opere di completament	Livell	Livell	Livello
Scavi e fondamenta	0,	0,	0,
Pilastrature, setti ecc.	0,	0,	0,
Murature di	0,	0,	0,
Tramezzature interne	0,	0,	0,
Intonaci interni	0,	0,	0,
Intonachi esterni	0,	0,	0,
Pavimenti	0,	0,	0,
Rivestimenti	0,	0,	0,
Tinteggiature	0,	0,	0,
Infissi e porte	0,	0,	0,
Opere in pietra varie	0,	0,	0,
Cancellate e ringhiere	0,	0,	0,
Impianto fognario	0,	0,	0,
Impianto elettrico tuberia	0,	0,	0,
Impianto elettrico	0,	0,	0,
Impianto idro-sanitario	0,	0,	0,
Impianto idro-sanitario	0,	0,	0,
Impianto riscaldamento	0,	0,	0,
Impianto riscaldamento	0,	0,	0,
Impianto elevazione	0,	0,	0,

I coefficienti delle opere individuate vanno moltiplicati tra di loro

### **PRIMA ANALISI DI STIMA (indagini di mercato)**

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto con una duplice analisi di stima ovvero fondando il tutto su di una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo i dettati normativi degli standard internazionali di valutazione ossia secondo la metodologia della Capitalizzazione del Reddito ossia secondo la teoria del Yield Oriented (Flussi Economici).

Quanto sopra poi è stato anche relazionato per l'immobile prospiciente il manufatto in edificando, il quale trattasi di abitazione civile in palazzina pluripiano e relativi accessori e pertinenze (Garage al Piano S1)

Si precisa che la stima analitica è stata condotta con una duplice soluzione ossia applicando la teoria di cui sopra sia ad un immobile appartenente allo stesso Stock Immobiliare, definito immobile comparabile, nonché raffrontando quanto sopra all'immobile oggetto di esecuzione.

Il tutto poi è stato mediato ponderalmente ed infine confrontato con la stima sintetica. Il tutto ha permesso di ottenere il più probabile valore di mercato del manufatto di cui al presente procedimento esecutivo.

### **STIMA SINTETICA (attuata al solo scopo di una valevole Indagine di Mercato)**

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili similari, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.

L'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto della presente, insiste sul territorio del Comune di Pomezia -Località Torvanica (Campo Ascolano).

Inoltre il bene oggetto di stima è distante circa 2 km (1min circa tramite autovettura) dal lungomare di Torvanica e lo stesso è anche facilmente raggiungibile a piedi.

La zona risulta quindi essere ben servita da mezzi pubblici quali bus e taxi comunali nonché si trova a poca distanza dai maggiori centri di attrazione della zona quali ad esempio ZooMarine ed il parco di divertimenti di CineCittà World.

Il quartiere in cui sorge il fabbricato risulta quindi essere ben collegato con il lungomare di Torvanica ma lo stesso è inserito in un contesto isolato e confinante con una riserva naturale denominata "Castel Porziano"

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni

dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto.

Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabile aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare) ed al riassumendo si precisa quanto segue:

Abitazione di tipo civile :Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione unitaria; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

#### BANCA DATI OMI

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti.

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento il Comune di Pomezia (RM) Zona E1 Suburbana/TorVajanica (dati del I semestre 2019) con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale "Abitazioni Civili " in condizioni normali che vanno da un minimo di € 1.250,00/mq. ad un massimo di € 1.700,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1475,00/mq.

Canoni di Locazione calcolati sulla Superficie Lorda Commerciale con valori da 5,00 a 6,50€/mq x mese.

Quanto sopra è sempre e comunque da intendersi per immobili in normali condizioni.

Applicando il coefficientamento di Kper ottime condizioni del 20% si ottiene un Valore per nuova costruzione pari a €/mq 2.040,00 €/mq

#### BORSINO IMMOBILIARE

(ZONA TORVAJANICA/CAMPO ASCOLANO) Abitazioni Civili in buono stato con valori aggiornati al Primo Semestre del 2019 (ultimi dati censiti e pubblicati) con valori che vanno da un minimo di € 1.250,00/mq. ad un massimo di € 1.700,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.475,00) e da intendersi solamente per immobili in normali condizioni.

A tal Proposito si sottolinea che le metodologie di calcolo applicano un coefficiente K tra Immobili in condizioni normale ed ottime (costruito o ristrutturato da meno di 4 anni) pari a K:20% veicolando quindi verso il valore massimo di cui sopra pari a Vmax 2.040,00 €/mq

Valori di locazione per min/med/max pari a 4,3/5,6/6,1 €/mq

### IMMOBILIARE.IT

A Luglio 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.864 al metro quadro, con una diminuzione del 1,95% rispetto a Luglio 2018 (1.901 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pomezia ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2014, con un valore di € 2.135 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.854 al metro quadro.

A Luglio 2019, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Pomezia è stato di € 1.813 al metro quadro, rispetto ai € 2.553 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Pomezia è stato di € 10,30 mensili al metro quadro, rispetto ai € 12,70 della media provinciale.

A Dicembre 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.827 al metro quadro, con una diminuzione del 3,69% rispetto a Dicembre 2018** (1.898 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pomezia ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2014, con un valore di **€ 2.089 al metro quadro**.

### **Zonizzazione e quantificazione economica**

A Dicembre 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.959 al metro quadro, con una diminuzione del 2,76% rispetto a Novembre 2019 (2.015 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Campo Ascolano - Villaggio Tognazzi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2019, con un valore di € 2.015 al metro quadro.

Quanto sopra è sempre e comunque da intendersi per immobili in normali condizioni.

Applicando il coefficientamento di Kper ottime condizioni del 20% si ottiene un Valore medio pari a €/mq 2.418,00 €/mq

### AGENZIE IMMOBILIARI

Dalle analisi quindi di immobili rientranti nel mercato immobiliare delle compravendite e dalle ricerche con agenzie sia del territorio nonché con annunci online si è dimostrata la capacità di veicolare il prezzo unitario per stock immobiliari similari nell'intorno dei 1.510,00 €/mq.

Relativamente ai canoni di locazione si distingue un canone medio per immobili similari ed edificati nelle zone limitrofe alla Loc. Campo Ascolano (ricerca con raggio di 1,98km) pari a 11,00 €/mq

Valore medio di locazione pari a 8,9 €/mq (media tra le banche dati e le ricerche presso agenzie immobiliari)

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica (Vicinanza al lungomare di TorVajanica ed al nucleo residenziale/commerciale del Quartiere "Colle Ascolano" ), quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici (presenti ma non rilevabili) , stato di conservazione

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 C. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC. [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

dell'immobile comparabile ossia dal quale si deduce, essendo poi il manufatto in corso di edificazione e soggetto come anticipato alla stima per Valore di Trasformazione, il più probabile valore in €/mq per appartamenti di recente costruzioni (con attenzione sia all'impiantistica nonché alle stratigrafie e quindi all'efficientamento totale energetico del complesso edifico-impianto) in buonissime condizioni e di recente costruzione con una dotazione logistica di impianti funzionale (impianto elettrico completamente a norma e rispondente alla recentissima CEI 64/8, impianto di riscaldamento a basso COP ossia il coefficiente che trasforma l'energia termica in energia elettrica necessaria al riscaldamento o a basso impatto termico nel caso di caldaie centralizzate) anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, stratigrafie del costruito e soluzioni architettoniche che riconducono il tutto ad un comparabile quale appartamento per civile abitazione di recente costruzione (in palazzina multipiano)

Inoltre, la valutazione a mq. scaturisce anche in considerazione del fatto che il terreno sul quale ricade l'immobile oggetto di esecuzione è destinato dal Piano Regolatore Vigente ricade all'interno delle zone denominate "Campo Ascolano"

Si rende altresì noto che la valutazione a mq. finale è stata dettata anche in considerazione della particolare tipologia costruttiva dell'immobile il quale, risulta essere una compendio immobiliare in edificando (comprensivo di ogni suo accessorie ed unità pertinenti ed ampiamente razionati nella sezione descrizione dell'immobile) abitazione facente parte, come ampiamente descritto nel relativo paragrafo di descrizione del bene, di un edificio di maggiore consistenza riconducibile a soluzione costruttiva architettonica quale edifici per abitazioni multifamiliari ovvero appartamenti in Palazzina di recente costruzione, realizzati con attenzione agli effetti stratigrafici - efficientamento impiantistico ed energetico ovvero con rispondenza alla legge 10/91 e s.m.i. con ordini di canoni di locazione medi stimati in 8,90 - 10,00 €/mq/mese (valore aleatorio poiché legato a variabili intrinseche ed estrensiche dettate anche da accordi privati/personali) per superficie lorda commerciale.

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di **1.700,00 €/mq** per immobili in condizioni normali ed in ragione dei materiali ed all'architettura del manufatto CHE IN ANALISI di una prosoettiva futura conducono ad un Valore Normale Standard pari ad **€ 2.040,00 €/mq.**

A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007:

"Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa."

Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati.

Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti).

La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es:

- Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato,
  - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato,
  - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto,
  - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc...
- Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili.

È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale.

Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it)

Considerata poi la posizione non pienamente strategica, l'anno di costruzione, l'accesso su strada comunale, lo stato generico della zona la quale riconduce a stati di cura manutentiva discreti e nella normalità, quindi, in relazione a quanto sopra lo scrivente ha determinato un prezzo unitario identificato in € 2.200,00 euro/mq (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonché su indagini presso agenzie immobiliari).

Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore.

In merito alla stima analitica secondo standard IVS Capitalizzazione del reddito si faccia riferimento al documento allegato "Reddito Normale" il quale veicola verso il più probabile valore di mercato dell'immobile

#### **CRITERIO DI STIMA PRINCIPALE: Valore di Trasformazione**

Al fine di poter veicolare lo scrivente verso il più probabile valore di mercato si è, come sopra ampiamente relazionato, optato per il criterio di stima di "Valore di Trasformazione" affiancando quindi al Valore del Costo di Costruzione per fabbricato/manufatto simile a quello oggetto di procedimento esecutivo (Palazzina per Civile Abitazione in edificando) dei coefficienti parametrici pervenuti da una fonte attendibile quale una idonea letteratura tecnica ossia al Testo "Tipologie Edilizie" del 2019 Ed. DEL Tipografia del Genio Civile - Redatto dall'Ordine degli Architetti ed Ingegneri (Collegio) di Milano.

Si riporta quindi in bibliografia citata la principale soluzione tecnica descrittiva adottata

Nelle indicazioni riportate in calce ai "Criteri di stesura dei computi metrici" si è sempre specificato come gli importi che figurano nelle varie schede rappresentano unicamente, i costi di costruzione, costi, questi, comprensivi anche delle spese generali e degli utili delle imprese. Ciò rilevato è a tutti noto come per ogni intervento trasformativo il promotore immobiliare debba

provvedere altre voci di spesa che incidono, sensibilmente, sul costo totale dell'intervento medesimo. Formalmente quanto sopra specificato può così scriversi:

$$Kt = A + Kc + S + AI + Op + OuI + OuII + C + Os + Int + F + IVA$$

dove:

- Kt rappresenta il costo totale dell'investimento
- A Rappresenta il costo d'acquisto dell'area da trasformare ;
- Kc rappresenta il costo tecnico di costruzione (cui importi, come detto, sono quelli figuranti nelle diverse schede );
- S rappresenta il costo relativo alla idoneizzazione dell'area esterna;
- AI rappresenta il costo degli allacciamenti(fognature, acqua, elettrico, gas, telefono, ecc.);
- Op rappresenta gli onorari professionali (ingegneri e/o architetti, e/o geometri, e/o geologi, e/o legale, e/o notaio, e/o commercialista, ecc.);
- OuI rappresenta gli oneri di urbanizzazione primaria ;
- OuII rappresenta gli oneri di urbanizzazione secondaria
- C rappresenta il contributo afferente il costo di costruzione;
- Os rappresenta gli oneri per smaltimento rifiuti (industria a artigianato);
- Int rappresenta gli interessi sulle somme anticipate per l'intervento trasformativo
- F rappresenta il costo delle fidejussioni;
- IVA rappresenta l'imposta sul valore aggiunto ( se non deducibile) su tutte le voci gravate da tale imposta e relativa ai costi di acquisto dell'area, tecnici di costruzione di idoneizzazione area esterna, ai costi di allacciamento; agli onorari professionali, ecc.

Tutti i Fabbricati delle diverse tipologie edilizie sono stati progettati e realizzati tenendo conto dei seguenti dati di base :

- 1) Zona climatica : Lombardia
- 2) Località con altitudine inferiore ai 300 m sul livello del mare
- 3) Terreno pianeggiante
- 4) Assenza di manufatti e/o trovati nel terreno.
- 5) Partecipazioni atmosferiche massime 90 mm/h.
- 6) Falda acquifera inferire al piano di posa dei plinti.
- 7) Normale accessibilità al cantiere.

- 8) Disperdimenti energetici secondo le normative vigenti al momento della realizzazione
- 9) I prezzi e costi riportati nella pubblicazione sono aggiornati al 2019

Nel caso che alcuni dati differiscono da quanto sopra indicato, i valori di riferimento verranno richiamati nelle singole tipologie.

- 1) Gli importi indicati rappresentano i costi di costruzione e sono comprensivi di spese generali e utili delle imprese .

Sono esclusi solamente i seguenti costi:

- a) terreno
  - b) oneri professionali
  - c) oneri di urbanizzazione
  - d) oneri di allacciamento.
- 2) Le quantità esposte sono state ricavate da computi metrici eseguiti a consuntivo.
- 3) I tempi indicati non tengono conto di scioperi di andamenti stagionali anormali
- 4) Sono escluse le sistemazioni esterne ai fabbricati.
- 5) S.l.p. = superficie lorda, compresi scale, atri, cavedi, ascensori e vanti tecnici, portici, balconi , etc.
- 6)  $V = \text{volume} = \text{S.l.p} \times \text{altezza media virtuale}$ .
- 7) I costi parametrici sono stati arrotondati all'Euro
- 8) I costi indicati possono variare sia per condizioni differenti e dati di base , sia per particolari vincoli ambientali.

Nel caso che alcuni dati differiscono da quanto sopra indicato, i valori di riferimento verranno richiamati nelle singole tipologie.

Si trova quindi riscontro di un edificio simile da utilizzare per parametrizzare il costo di costruzione ossia "Tipologia A - Edilizia Residenziale di Tipo Medio e/o di Pregio, Edificio Residenziale Pluripiano con Parcheggi Interrati"

Al costo unitario di cui sopra, riferito come relazionato, a una regione del Nord Italia, si è riscontrato un Costo Unitario €/MC v.p. pari a 558,00 e/mc.

L'adeguamento del Costo di Costruzione con aggiornamento ISTAT redatta dal Comune di Roma (preso come giusto comparabile tra la localizzazione geografica del manufatto oggetto di esecuzione e quanto usato in comparazione parametrica di cui sopra) ha dimostrato un Costo Unitario ad €/mc v.p. per il comune di Roma pari ad €/mc vp 430,45 aggionato al Gennaio 2018.

La rivalutazione monetaria ISTAT applicata sino all'ultimo periodo attuabile ossia al Dicembre 2019 ha poi ricalcolato quanto sopra (per poterlo comparare a quanto relazionato nel teso di riferimento ovvero al 2019) veicolando verso un Valore per Costo di Costruzione nel Comune di Roma pari a €/mc vp= 430,45 €/mc vp x 1,010= 434,75 €/mc vp

La percentuale in differenza quindi tra quanto calcolato per il manufatto comprabile ossia di 558,00 €/mq vp e quanto poi indicizzato per il comune di Roma pari a 434,75 €/mq vp è pari al 22%.

Tale valore quindi si riporta facilmente al costo di costruzione indicizzato per un'altezza media di 3,00 m (altezza standard) al fine di ottenere un idoneo costo di costruzione al mq.

Per la tipologia edilizia utilizzata ai fini di una idonea comprazione (sopra indicata) si riscontrava un costo per €/mq pari a 1.672,00 €/mq, valore il quale se indicizzato secondo la percentuale parametrica a differenza di comprazione tra Milano e Roma (22%) conduce verso un Valore €/mq per costo di costruzione pari a 1.304,16 arrotondato poi per difetto a **1.350,00 €/mq**

Da cui quindi emerge la fase conclusiva ovvero

Per determinare il valore di un'unità residenziale in corso di edificazione andrà considerato, pertanto, il costo di costruzione per le opere realizzate sino a quel momento riferite all'alloggio in oggetto, cui andrà sommato il prezzo della quota di area fabbricabile da imputare all'unità, agevolmente determinabile in base al costo reale di acquisto e considerando l'effettiva ripartizione di superficie di competenza.

Per evitare calcoli oggettivamente poco agevoli per un cantiere ormai iniziato e dove è difficile esaminare: materiali stoccati, mano d'opera e forniture da saldare dovuti all'unità oggetto di stima, è possibile moltiplicare il valore di mercato dell'unità residenziale conclusa per un coefficiente determinabile sulla base delle opere di completamento da eseguire per portare a termine l'opera. La procedura evita di scorporare costi dell'area da imputare all'unità residenziale e l'effettivo costo di costruzione dovuto alla sua edificazione. Si tratta, in pratica, di una svalutazione percentuale dovuta al deprezzamento funzionale determinato dal mancato completamento dell'opera.

Prezzo €/mq per immobile terminato e vendibile: 2.200,00 €/mq

Costo di Costruzione (immobile terminato ossia consegnato in regola d'arte) : 1.350,00 €/mq

Le opere di completamento, essendo un manufatto in corso di edificando, sono state sempre ragguagliate a degli indici parametrici, rappresentati come di seguito, per poi essere defalcati al Valore del Fabbricato finale o meglio si ricapitola quanto di seguito:

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e rinterrati	129.762,00	2,85
02	Demolizioni e rimozioni	13.210,00	0,29
03	Sottomurazione e micropali	227.718,00	5,00

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

04	Strutture	1.048.648,00	<b>23,01</b>
05	Isolamenti	60.994,00	<b>1,34</b>
06	Impermeabilizzazioni	98.194,00	<b>2,15</b>
07	Sottofondi e Massetti	155.869,00	<b>3,42</b>
08	Tamponamenti esterni	364.318,00	<b>7,99</b>
09	Murature e tavolati	67.988,00	<b>1,49</b>
10	Intonaci, rasature e tinteggiature	355.990,00	<b>7,81</b>
11	Canne e fognature	64.679,00	<b>1,42</b>
12	Opere in marmo	106.316,00	<b>2,33</b>
13	Pavimenti e rivestimenti	231.963,00	<b>5,09</b>
14	Coperture e lattonerie	83.966,00	<b>1,84</b>
15	Serramenti in legno e in alluminio	342.425,00	<b>7,51</b>
16	Opere in marmo	71.716,00	<b>1,57</b>
17	Pavimenti in ferro (grate)	99.923,00	<b>2,19</b>
18	Impianto meccanico	694.203,00	<b>15,23</b>
19	Impianto elettrico	261.470,00	<b>5,74</b>
20	Impianto ascensore	77.763,00	<b>1,71</b>
	Costo totale	4.557.115,00	<b>100,00</b>
Di cui	Residenza	4.050.215,00	
Di cui	Parcheggi (34 box)	506.903,00	

Per alcune delle opere di cui sopra si è rilevato il parziale completamento o in alcuni casi risultano essere opere in corso di definizione.

Più nello specifico si è rilevato:

1. Impianto meccanico (RISCALDAMENTO): si è riscontrata la sola predisposizione e la presenza della centrale termica con tubazioni e collettore ossia per uno stato di avanzamento lavori forfettario del **10%**
2. Pavimenti e rivestimenti: Totalmente assenti a meno di alcuni spazi esterni (ovviamente non sono considerati quelli rinetranti nei beni non oggetto di pignoramento). Coefficiente finale pari ad 1/5 del totale ovvero  $5,09\%/5 = 1,01\%$

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

3. Isolamenti: Presenti da cui deriva un coefficiente finale **1,34%**
4. Impermeabilizzazioni: Presenti da cui deriva un coefficiente finale **2,15%**
5. Sottofondi e Massetti: Assenti quindi risulta un stato di avanzamento lavori con coefficiente finale pari a **0,00%**
6. Intonaci, rasature e tinteggiature: Realizzate esternamente mentre all'interno delle unità residenziali si è rilevata solo il parziale completamento ovvero rasatura, intonacatura ed assenza di tinteggiatura come ad esempio negli intradossi dei solai questa fase lavorativa risulta totalmente assente. Si è quindi deciso di applicare una riduzione del 50% forfettaria veicolando verso il fattore percentuale finale di  $7,81\%/2 = \mathbf{3,90\%}$
7. Serramenti in legno e in alluminio: Realizzati i solo controtelai in acciaio. Lo stato di completamento della fase lavorativa detta un coefficiente parametrico percentuale pari ad  $1/6$  del totale ovvero  $7,51\%/6 = \mathbf{1,25\%}$
8. Opere in marmo: Presenti imbotti e soglie e quindi si applica il coefficiente parametrico percentuale indicato in tabella
9. Opere in ferro (grate): Assenti e quindi coefficiente parametrico percentuale pari a **0,00%**
10. Impianto Elettrico: Realizzata la sola predisposizione e quindi per un Stato di Completamento della fase lavorativa pari ad  $1/4$  del totale ossia  $5,74\%/4 = \mathbf{1,44\%}$
11. Ascensore: Assente e quindi coefficiente parametrico percentuale pari a **0,00%**
12. **Tutte le altre opere risultano completate**

**Ne deriva la nuova tabella con l'indice percentuale variato e che andrà ad essere applicato al valore finale stimato.**

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e rinterri	129.762,00	<b>2,85</b>
02	Demolizioni e rimozioni	13.210,00	<b>0,29</b>
03	Sottomurazione e micropali	227.718,00	<b>5,00</b>
04	Strutture	1.048.648,00	<b>23,01</b>
05	Isolamenti	60.994,00	<b>1,34</b>
06	Impermeabilizzazioni	98.194,00	<b>2,15</b>
07	Sottofondi e Massetti	155.869,00	<b>0,00</b>
08	Tamponamenti esterni	364.318,00	<b>7,99</b>
09	Murature e tavolati	67.988,00	<b>1,49</b>
10	Intonaci, rasature e tinteggiature	355.990,00	<b>3,90</b>
11	Canne e fognature	64.679,00	<b>1,42</b>
12	Opere in marmo	106.316,00	<b>2,33</b>
13	Pavimenti e rivestimenti	231.963,00	<b>1,01</b>
14	Coperture e lattonerie	83.966,00	<b>1,84</b>

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 C. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)PEC. [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

15	Serramenti in legno e in alluminio	342.425,00	<b>1,25</b>
16	Opere in marmo	71.716,00	<b>1,57</b>
17	Pavimenti in ferro (grate)	99.923,00	<b>2,19</b>
18	Impianto meccanico	694.203,00	<b>10,00</b>
19	Impianto elettrico	261.470,00	<b>1,44</b>
20	Impianto ascensore	77.763,00	<b>0,00</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>4.557.115,00</b>	<b>71,07</b>

Da cui quindi ne deriva un coefficiente riduttivo per Stato di Completamento generale dell'opera pari al 71% ossia un deprezzamento del 29%.

Eventuali imprevisti e la probabilità di tralasciare percentuali parametriche fondamentali (non per mancanza professionale ma poiché il sottoscritto non è stato reso edotto completamente in merito sia situazione e sia alla tecnologia e tipologia del costruito poiché l'immobile risulta essere nella sua maggior parte essere stato già edificato) conducono il sottoscritto ad applicare in definitiva una percentuale parametrica totale del 35%.

Il più probabile valore in €/mq per superficie ragguagliata ossia convenzionale sarà quindi:

$$V_{trasf} = [V_{imm}(\text{edificato}) - V_{costruzione \text{ residuo}}]$$

$$V_{costruzione} = (1.350,00 \times 0,35) \text{ €/mq} = 472,50 \text{ €/mq}$$

$$V_{trasf} = [V_{imm}(\text{edificato}) - V_{costruzione \text{ residuo}}] = \text{€/mq } 2.200,00 - \text{€ } 472,50 = \mathbf{1.727,50 \text{ €/mq}}$$

**arrotondato a 1.700,00 €/mq**

**2STIMA SENZA PARAMETRIZZAZIONE**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Palazzina Pomezia (RM) - Via Brenta 14	1013,32 mq	1.700,00 €/mq	€ 1.722.644,00	100,00%	€ 1.722.644,00
<b>Vedasi Sezione Consistenza Immobiliare per maggiori dettagli</b>					
Valore di stima:					€ 1.722.644,00

Valore di stima: € 1.808.776,27 (*vedi note di cui sotto*)

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento forfettario per ripristino urbanistico	50000,00	€

**Valore finale di stima: € 1.758.776,27**

Si fa presente che la totalità delle superfici (divise per subalterni come BCNC) risulta essere pari a mq 2.253,57 comprensiva non sola di superfici accessorie come la rampa di accesso al garage ma anche di locali tecnicamente più importanti all'utilizzo e fruibilità dell'intero complesso, come ad esempio il locale centrale termica, il vano ascensore ed i locali tecnici funzionali della piscina.

Quindi la presenza di piscina e del rispettivo locale filtro e pompaggio nonché gli ampi spazi esterni ad uso condominiale con camminamenti sia esterni che parzialmente coperti come appunto il camminamento che permette l'accesso alle unità abitative poste al piano primo (simil edificazione in ballatoio) per poi passare al locale vano ascensore ed all'ampia centrale termica ricavata in uno spazio utile e consono ad alloggiare la caldaia a basamento da 160kWt ed altri spazi condominiali aventi caratteristiche rilevanti e di caratterizzazione architettonica dell'intero complesso obbligano il sottoscritto ad applicare un coefficiente parametrico forfettario pari al 5% da aggiungere parametricamente all'intero valore dell'immobile ossia per un totale valore finale di **€ 1.808.776,20**.

In merito ai deprezzamenti si è stabilito quanto segue:

- Vetustà dell'edificazione
- Opere di ripristino dello stato dei luoghi;
- Nomina di un professionista regolarmente iscritto al rispettivo ordine professionale

### Opere di ripristino

Come relazionato nella sezione "regolarità edilizia" del fabbricato, sono emerse delle necessità ai fini di un probabile buon esito di un eventuale presentazione di SCIA Alternativa al Permesso di Costruire secondo quanto normato dal riferimento normativo quale il DPR 380/2001 o secondo diverse disposizioni correttive da parte della Pubblica Amministrazione - Ufficio Edilizia.

Ai fini del ripristino per dovuto arretramento (quale soluzione verbalizzata e ben descritta) si necessita di opere per rimozione di soletta in cls per un costo €/mq lineare pari a circa 350 €/mq con oneri di smaltimento del materiale di risulta a pubblica discarica (prezzo da indagini di mercato personali ma non discordanti se non in risparmio con in prezziari regionali).

Superficie da ripristinate (vedasi elaborato grafico allegato): mq 11,70 x 1,70 m (arretramento)= 19,89 mq

€/mq per ripristino: 350 €/mq

Totale opera: 350 €/mq x 20 mq= 7.000,00 €

Ogni opera poi tesa al ripristino della situazione urbanisticamente legittimità preclude la demolizione di alcune pareti al piano S1 (Garage) nonché il ripristino di alcune destinazioni difformi come i locali destinati ad abitazione al posto del locale soffitta e lavatoi.

Essendo non quantificabile la possibile regolarizzazione al momento, poichè ancora non è stato visionata la possibile soluzione a Sanatoria, si quantifica forfettariamente un costo per le opere suddette (comprensive anche di nomina di tecnico abilitato alla redazione di SCIA, nomina del direttore dei lavori, costo per eventuale rispondenza agli obblighi progettuali strutturali richiesti dal Genio Civile) pari ad € 50.000,00 poichè sono stati riscontrati problemi strutturali nella zona

dell'intercapedine con degrado di alcuni pali di sostegno e di fondazione con visibili fessurazioni e segni di necessaria ed urgente manutenzione con probabile nomina di esperto strutturista ed eventuale integrazione al Genio Civile..

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Il sottoscritto tramite il raffronto tra l'atto di pignoramento e l'elaborato planimetrico (Protocollo RM1043464 del 05/08/2008) redatto in conseguenza del TIPO MAPPALE Prot. n. 962192 del 17/07/2008, notava che nello stesso atto erano mancanti alcuni subalterni i quali sono poi etichettati come BCNC ovvero Beni Comuni non Censibili.

Tale "difformità" non veicolano assolutamente verso il dover coefficientare in negativo il valore del complesso immobiliare (la vendita dello stesso senza tener conto di quelli che sono spazi comuni e spazi utili all'accesso delle proprietà avrebbe condotto verso una stima sicuramente non in linea con il normale utilizzo di quanto poi facente parte dei beni oggetto di esecuzione immobiliare) il tutto in forza quindi di quanto sotto riportato ma a carattere prettamente legale (quindi di non competenza del CTU)

Ai sensi dell'art 2912 c.c. il pignoramento si estende (oltre che agli accessori ed ai frutti della cosa pignorata) anche alle pertinenze, sebbene non menzionate nell'atto di pignoramento.

Ai sensi dell'art. 817 c.c. sono pertinenze le cose destinate in modo durevole al servizio o all'ornamento di un'altra. Affinché una cosa possa dirsi pertinenza di un bene principale occorrono, sulla scorta di quanto stabilito dalla citata norma, due requisiti: un elemento soggettivo (appartenenza al medesimo soggetto, e volontà di imporre il vincolo da parte del proprietario o titolare di altro diritto reale) ed uno oggettivo, dato dalla contiguità, anche solo di servizio, e non occasionalità della destinazione, per cui il bene accessorio deve arrecare una "utilità" al bene principale, e non al proprietario di esso. Va ancora aggiunto che il vincolo pertinenziale tra la cosa accessoria e la cosa principale cessa quando viene oggettivamente meno la destinazione funzionale tra i due beni o quando l'avente diritto, con atto volontario, dispone separatamente della pertinenza.

Cass. civ., sez. III, 20 marzo 2012, n. 4378 ha avuto modo di precisare, a proposito di questa norma, che affinché operi l'estensione ex lege del vincolo imposto con il pignoramento sulla cosa principale alla pertinenza è necessario "non solo che sussista in concreto una relazione di asservimento così qualificabile nel rispetto dell'art. 817 cod. civ., ma che questa risulti con caratteri di absolutezza ovvero di indispensabilità o di inequivocità del rapporto pertinenziale, in modo che si possa così sopperire alla lacuna riscontrabile nella trascrizione del pignoramento riguardante soltanto la cosa principale, a fini di tutela dei terzi (cfr. Cass. n. 2278/90). Inoltre, va precisato che il principio stabilito dall'art. 2912 cod. civ., non opera tutte le volte in cui la descrizione del bene riportata nel decreto di trasferimento contenga elementi tali da far ritenere che si sia inteso escludere l'applicazione dell'estensione".

Quando una pertinenza abbia una sua autonoma identificazione catastale, se di essa non si fa parola nell'atto di pignoramento, questo esclude, a nostro avviso che essa possa ritenersi trasferita al nuovo acquirente. Così si è espressa Cass. civ., sez. III, 21 maggio 2014, n. 11272 la quale ha affermato che ove "il bene, che possa in astratto configurarsi come una pertinenza, sia dotato di per sé solo di univoci ed esclusivi dati identificativi catastali (tali cioè da identificare quello e soltanto quello) ed a meno che nel pignoramento e nella nota [di trascrizione] non si riesca a far menzione del medesimo con idonei ed

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

altrettanto univoci riferimenti al primo (come, a mero titolo di esempio, con espressioni descrittive nel quadro D od altri dati negli altri quadri), non sia indicato con tali suoi propri dati nel pignoramento e nella nota, riferiti essendo questi ultimi in modo espresso soltanto ad altri beni compiutamente identificati con loro propri ed altrettanto esclusivi dati catastali (dalle planimetrie allegate ai quali o dai quali presupposte non risulti, poi, il bene che si pretenda essere una pertinenza), correttamente non va ritenuto esteso ai primi il pignoramento dei secondi: e tanto proprio perché tale situazione comporta un'obiettivo diversa risultanza dell'atto di pignoramento e soprattutto della sua nota di trascrizione, idonea a rendere inoperante la presunzione dell'art. 2912 cod. civ.

Dopo questa sentenza è poi intervenuta Cass. Sez. 2, Sentenza n. 869 del 20/01/2015, secondo la quale "La costituzione del vincolo pertinenziale presuppone un elemento oggettivo, consistente nella materiale destinazione del bene accessorio ad una relazione di complementarità con quello principale, e un elemento soggettivo, consistente nella effettiva volontà del titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sui beni collegati, di destinare il bene accessorio al servizio o all'ornamento del bene principale, ma non si traduce in un modo di acquisto della proprietà, sicché è comunque necessario l'accertamento del diritto dominicale sulla cosa accessoria". (Nel caso sottoposto al suo esame la S.C. ha ritenuto che una volta accertata la destinazione a pertinenza da parte dell'unico proprietario del bene principale e di quello accessorio l'omessa menzione del bene destinato a pertinenza in un decreto di trasferimento emesso a seguito di procedimento espropriativo non impedisse l'operatività dell'art. 2912 cod. civ.).

Con PEC del 20/11/2019 (presente in allegato) si informava l'Avv \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale legale del creditore procedente in merito alla situazione riscontrata di cui sopra.

Lo stesso attraverso telefonata intercorsa qual che settimana dopo confermava quanto sostenuto dallo scrivente.

Si riporta quindi quanto relazionato in stralcio nonchè l'elenco dei subalterno definiti BCNC Beni Comuni non Censibili.

**TESTO DELLA MAIL PEC**

"Gentile Avvocato,

come da telefonata intercorsa nella giornata odierna con la Sua collega, con la presente a informarLa su quanto da me rilevato.

Nello specifico, dal raffronto tra l'atto di pignoramento e la situazione catastale (allegata alla presente) sono emerse delle discrepanze tra quanto effettivamente posto a pignoramento ed alcuni subalterni i quali sono identificati come B.C.N.C Beni Comuni non censibili.

A tal proposito le allego lo stralcio riepilogativo della lista subalterni ossia del loro elenco totale ove appunto potrà verificare quanto da me sostenuto.

Le indico e tengo a precisare che nella correttezza dei rapporti professionali e nel rispetto di quanto in incarico da parte del G.E. Dott. Colognesi Enrico, dovendo rispondere ai quesiti basando il mio rapporto peritale di stima sui beni effettivamente soggetti a pignoramento, la presente solamente per poter condurre un lavoro professionalmente corretto Ed in linea con la documentazione versata in atti. Mi chiedo se sussiste la necessità di dover redigere istanza di integrazione del pignoramento con le relative trascrizioni pregiudizievoli.

Ribadendo il concetto della mia massima collaborazione e disponibilità ai fini dell'espletamento dell'incarico Le porgo cordiali Saluti.

Chiedo quindi di poter essere ricontattato telefonicamente e che sarà mia premura nel caso si rendesse necessario rendere il G.E. edotto su quanto da me riscontrato"

ELENCO DEI SUBALTERNI BCNC Beni Comuni non Censibili (già presenti nelle varie sezioni del rapporto peritale)

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

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 24/01/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Quattrocchi Andrea

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

**Bene N° 1** - Villa ubicata a Pomezia (RM) - Via Secchia n.16

Villa indipendente (Piano Garage - Piano Terra e Piano soffitta ) con annessi corte pertinenziale a livello e locale garage al piano S1 , sito in Pomezia (RM) - Via della Secchia 12-14 , categoria A/2, classe 3, vani 16,5 - Superficie Catastale 355 mq.

L'immobile presenta altresì un locale lavatoio edificato perimetralmente alla corte ad uso esclusivo il quale versa in discreto stato manutentivo, avente superficie di circa 19 mq con rilevata funzionalità degli impianti idrico ed elettrico.

L'unità è confinante con palazzina per civili abitazioni (appartamenti) in corso di costruzione. Completa la descrizione il locale garage al quale si accede attraverso rampa in cls nonché tramite scale di collegamento interna ed esterna. Il manufatto è quindi identificato catastalmente al Foglio 4 Particella 390 sub 3, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 337mq e superficie catastale 387.

Corte esterna parzialmente pavimentata con finiture di qualità e presenza di giardino ben curato ed in buono stato manutentivo con piantumazioni a prevalenza basso fusto , ornamenti ed arredi da giardino Si sottolinea altresì la presenza di finiture/rivestimenti/tipologia costruttiva interna ed esterna di media qualità e con attenzione all'estetica del fabbricato.

L'accesso all'immobile è consentito sia con cancello carrabile posto fronte strada ed annesso cancelletto pedonale (in scatolato metallico e RAG Grigio). La proprietà è completamente recintata con muratura ad altezza variabile e nella media di 1,9 metri - costituita da blocchi cementizi e muratura di elevazioni in cls (lato rampa garage) . Completa la stessa il cancello metallico (a carattere non assolutamente estetico di rilievo) con colonne d'ingresso del tipo a sezione rettangolare

Cancello non a motore automatico ma del tipo manuale a due ante a semplice telaio metallico.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Villa indipendente ai piani terreno e piano primo soffittato collegati attraverso collegamento interno, composta al piano terreno da ampio soggiorno, cucina, 4 camere, tre bagni e disimpegni nonché scala di collegamento sia al piano soffitta (attualmente appendice funzionale del piano terra residenziale con presenza di murature divisorie per realizzazione camere da letto e servizi igienici) sia al piano garage, al quale è possibile accedere anche tramite scala di collegamento esterna.

il tutto confinante nell'insieme con corte esterna e manufatto per civile abitazioni a due piani fuori terra ed in corso di ultimazione in edificando nonché con locale stenditoio/lavatoio edificato in aderenza ai confini della proprietà.

Si è rilevata anche la presenza di un locale centrale termica del sub 2 (abitazione) identificato poi catastalmente come BCNC Bene Comune Non Censibile al sub 544.

La proprietà è completamente recintata con muratura ad altezza variabile e nella media di 1,9 metri - costituita da blocchi cementizi e prefabbricati in cls e parzialmente con tegoli di protezione sovrastanti simil rosei e nella zona rampa garage si denota muratura in cls armato.

Il manufatto insiste su terreno appartenente al Comune di Pomezia - Località Pratica di Mare - Campo Ascolano con accesso pedonale e carrabile da Via della Secchia 12 (dodici) ed a ridosso della zona periferica a prevalenza strategica commerciale/industriale del Comune citato. Detti beni risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Pomezia (RM) come segue:

-Villa : Foglio 4 Particella 390 sub.2 graffato particella 1849 (locale lavatoio/stenditio di circa 19 mq netti) sub. 501, Via Secchia 14-16 , piano T-1, categoria A/2, classe 3, vani 16,5,

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO GTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944  
TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Superficie Catastale 355 mq come da variazione del 09/11/2015 ovvero inserimento in visura dei dati catastali, r.C. Euro 2.215,60;

-Garage : Foglio 4 Particella390 sub. 1 , piano S1 , Via Taro 14-16, Cat. C/2 , classe 2, Consistenza 337mq , Sup. Cat. 387 mq , come da variazione del 09/11/2015 ovvero inserimento in visura dei dati catastali, r.C. Euro 1.079,08

La titolarità catastale dei beni oggetto di stima è in ditta alla parte eseguita in regime di separazione dei beni ovvero al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 11/08/1948 CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il fabbricato costituente l'unità sopra insiste su terreni la cui lottizzazione è rientrante in zona periferica, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili ad architetture quali Villette/Ville indipendenti o Ville a schiera (abitazioni a carattere di vicinato) nonché rare presenza di palazzine civili pluriscala a schiera e/o edifici per appartamenti (ad altezza massima di 3/4 piani fuori terra) ossia palazzine per abitazioni civili plurifamiliari, edificate mediamente negli anni 90 ed aventi quale caratteristica strutturale portante principale in CLS (Calcestruzzo Armato e/o strutture miste CLS + Muratura) in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente.

Nella fattispecie il fabbricato del quale l'immobile in questione è parte, risulta essere edificato fine anni 70 ed inizio anni 80 (Concessione Edilizia del 1976) con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche non completamente rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico (Legge 10/91 e requisiti minimi stratigrafici); poiché all'epoca di costruzione risultava non obbligatorio quanto sopra specificato per un miglior confort energetico globale dell'edificio (complesso edificio - impianto).

L'edificio presenta al piano primo delle difformità al piano soffitta (inizialmente costituito da ripostiglio e servizio igienico) i quali sono mancanti dei regolari titoli edilizi ed il tutto è ragguaricabile ad una diversa distribuzione degli spazi interni ed alla realizzazione di camere da letto con servizio igienico ad uso esclusivo e pertinenziale locale cabina armadio (ad un piano rialzato rispetto al piano di calpestio del piano soffitta)

Quanto sopra risulta essere individuabile catastalmente in ditta alla titolarità catastale sopra generalizzate al quale il manufatto ed il garage al piano S1 (già ampiamente descritti) sono pervenuti in forza degli atti di compravendita di cui alla sezione "Titolarietà Immobiliare"

Il tutto è stato desunto da:

- certificazione notarile a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- visure catastale storiche aggiornate;
- Relazione Preliminare
- Atti di Compravendita (allegati facenti parte del presente rapporto peritale estimativo).

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

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Pomezia, il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della zona individuata come Zona B "Zona di completamento".

**Prezzo base d'asta: € 879.131,15**

**LOTTO 2**

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 C. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

- Complesso residenziale (in corso d'opera) prospiciente ad abitazione privata (villino indipendente) costituito da unità singole a destinazione residenziale.

La macrocaratterista descrivente il manufatto oggetto di esecuzione può essere riassunta come di seguito:

-10 unità abitative (appartamenti) o come specificato negli elaborati grafico e e nelle relazioni versate in atti presso il Comune di Pomezia, Ufficio Tecnico, Villini a schiera;

-Piano Interrato: Garage di mq 798,00 circa con annessi locali tecnici, vani sotto piscina, ripostiglio ed ulteriori accessori pertinenziali;

-Piscina al piano terra con probabile uso condominiale (condominio ancora da costituire) ed annessi locali di pompaggio e filtraggio al piano S1 ma comunque trattasi di beni non rientranti nell'esecuzione in oggetto ma citato al solo scopo descrittivo del manufatto di cui sono parte

-Piano soffitta con terrazza calpestabile e 2 (due) locali servizi ed annessi piani di copertura con scala di collegamento che alla data del sopralluogo risultavano a destinazione residenziale con opere parzialmente completate e non rientranti nell'esecuzione in oggetto ma citato al solo scopo descrittivo del manufatto di cui sono parte.

Lista delle unità sottoposte a pignoramento e facenti parte del complesso sopra citato:

- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano 1°, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano 1°, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano 1°, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano 1°, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano 1°, di vani 3, distinta in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

•Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

•Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

•Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 13, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

•Magazzino e locale di deposito (C2) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 74, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

•Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Pomezia (RM) Via Brenta n. 16 al piano sotterraneo 1°, di mq. 890, distinto in catasto con foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Inoltre, sempre in merito alle sopra citate unità abitative, queste ultime sono, distribuite equamente tra i piani dell'edificio a destinazione residenziale (5 unità al piano terra con accesso esclusivo da spazio esterno condominiale e 5 unità al piano primo con accesso indipendente tramite scala di collegamento condominiale e spazio di camminamento anch'esso condominiale).

Si precisa sin da subito che il manufatto in CLS e tamponatura isolata stratigraficamente e quindi con attenzione all'efficientamento energetico (anno di prima edificazione 2006) si presenta in una stato generico di necessarie opere di completamento edilizio ossia tutte le unità nonché gli accessori pertinenziali (garage al Piano S1, accessori al Piano S1, Locali Tecnici al piano soffitta, Vano Ascensore) risultano in parziale finitura ossia si è rilevata la mancanza di:

- Opere di finitura interna
- Opere impiantistiche;
- Sanitari;
- Pavimentazione;
- Infissi e sistemi di ombreggiamento;

L'accesso all'immobile è consentito tramite il cancello carrabile sito in Via Brenta 12/14.

Le unità sopra descritte (siano esse residenziali o manufatti pertinenziali accessori) risultano accessibili attraverso spazi di servitù comune i quali per precisione, non risultano essere inseriti all'interno dell'atto di pignoramento e quindi non rientranti nella presente esecuzione immobiliare di cui appunto il rapporto peritale trattasi.

Una rampa conduce direttamente al garage di cui al Piano S1 raggiungibile anche da scala di collegamento condominiale interna. Lungo la rampa sarebbero dovuti essere realizzati delle zone destinate a posti auto esterni.

## **DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

Complesso residenziale in edificando sito in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, loc. Campo Ascolano, Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'immobile è quindi composto da numero 2 piani fuori terra ed un piano S1 (interrato) e relativo piano di copertura calpestabile (lastrico solare) ove sorgono 2 (due) manufatti da adibirsi (come da elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire) a locali tecnici.

Si precisa che lo stato di edificazione, come sopra brevemente relazionato e da un attento rilievo dello scrivente ha portato a dedurre che il complesso oggetto di stima risulta in uno stato di avanzamento variabile tra le finiture interne ed esterne nonché completamento di opere impiantistiche.

In particolar modo, in merito agli impianti si evidenzia quanto segue:

-Impianto Elettrico: risultano essere posati in opera i corrugati con i relativi cavi di

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO CTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

alimentazione delle utenze finali (cavi del tipo misti tra unipolari e multipolari) con assenza totale delle quadristiche atte alla protezione dei cortocircuiti/sovratensioni e dai contatti di retti ed indiretti ossia l'assenza degli interruttori magnetotermici e differenziali. A parere dello scrivente è impossibile riuscire a dimostrare le selettività e le metodologie di progettazione e realizzate degli stessi (con molta probabilità non in rispondea alla CEI 64.8 V3 Impianti Elettrici nel Residenziale);

-Impianto Termomeccanico: l'impianto è, come da dichiarazioni rese dalla parte esecutata del tipo condominiale centralizzato con Caldaia a Metano e rete idronica di distribuzione ed alimentazione ai vari piani. Lo stato rilevato dimostra il passaggio e la posa di dette tubazione idroniche e quindi la predisposizione dell'impianto con assenza totale delle unità terminali o meglio questo è quanto è emerso dal sopralluogo presso le unità abitative ossia relativo al complesso immobiliare.

-Impianto Fotovoltaico: si è riscontrata l'assenza totale di tale impianto e quindi anche della minima predisposizione che, come da progetto allegato al PDC Permesso di Costruire (P.d.C. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.P.E. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.) , sarebbe dovuto sorgere sul terrazzo posto a copertura del fabbricato;;

-Pannelli solari: Vedasi quanto sopra

Per le opere edili si precisa quanto segue:

-Opere di finitura interna: Ogni unità abitativa risulta essere parzialmente intonacata internamente con visibile tracce di posa in opera degli impianti nonché assenza di pavimentazioni, infissi, sanitari e rubinetterie il tutto a dimostrazione delle opere impiantistiche parzialmente incomplete

-Opere esterne: parzialmente completate

La proprietà è completamente recintata con muratura ad altezza variabile e nella media di 1,9 metri - costituita da blocchi cementizi e prefabbricati in cls e parzialmente con tegoli di protezione sovrastanti simil rosei. .

Il manufatto insiste su terreno appartenente al Comune di Pomezia - Località Pratica di Mare - Campo Ascolano con accesso pedonale e carrabile da Via della Brenta 12 ed a ridosso della zona periferica a prevalenza strategica commerciale/iresidenziale del Comune citato. Detti beni risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Pomezia (RM) come segue in elenco dettagliato

**ING. QUATTROCCHI ANDREA**

VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI

ORDINE INGEGNERI ROMA 32036 - ALBO OTU TRIBUNAL DI VELLETRI 1944

TEL 06963809 - 0696380911 c. 3493664381

E-MAIL: [andquattrocchi@gmail.com](mailto:andquattrocchi@gmail.com)

PEC: [a.quattrocchi@pec.ording.roma.it](mailto:a.quattrocchi@pec.ording.roma.it)

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale		del:
POMEZIA			4	390	962192		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO PER RIDUZIONE DI CORTE	
2	VIA SECCHIA	14	T-1			ABITAZIONE IN VILLINO	
501	VIA SECCHIA	14-16	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 2	
502	VIA BRENTA	14	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - PISCINA	
503	VIA BRENTA	14	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE E PASSAGGIO COMUNE	
504	VIA BRENTA	14	S1-T1	02		BENE COMUNE NON CENSIBILE - ASCENSORE	
505	VIA BRENTA	14	T-S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE - SCALA	
506	VIA SECCHIA	14-16	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 507	
507	VIA BRENTA	14	T		001	ABITAZIONE	
508	VIA BRENTA	14-16	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 509	
509	VIA BRENTA	14	T		002	ABITAZIONE	
510	VIA BRENTA	14-16	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 511	
511	VIA BRENTA	14	T		003	ABITAZIONE	
512	VIA BRENTA	14-16	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 513	
513	VIA BRENTA	14	T		004	ABITAZIONE	
514	VIA BRENTA	14-16	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 507	
515	VIA BRENTA	14	T		005	ABITAZIONE	
516	VIA BRENTA	14	1			BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO E PASSAGGIO COMUNE	
517	VIA BRENTA	14	1		006	ABITAZIONE	
518	VIA BRENTA	14	1		007	ABITAZIONE	
519	VIA BRENTA	14	1		008	ABITAZIONE	
520	VIA BRENTA	14	1		009	ABITAZIONE	
521	VIA BRENTA	14	1		010	ABITAZIONE	
522	VIA BRENTA	14	2			BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO COMUNE	
523	VIA BRENTA	14	2			BENE COMUNE NON CENSIBILE - LAVATOIO	
524	VIA BRENTA	14	2			BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE SGOMBERO CONDOMINIALE	
525	VIA BRENTA	14	2			BENE COMUNE NON CENSIBILE - STENDITOIO	
526	VIA BRENTA	14	3			BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO DI COPERTURA	
527	VIA BRENTA	14	3			BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZO DI COPERTURA	
528	VIA BRENTA	14	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE - RAMPA CARRABILE E PASSAGGIO COMUNE	
529	VIA BRENTA	14	S1		001	POSTO AUTO SCOPERTO	
530	VIA BRENTA	14	S1		002	POSTO AUTO SCOPERTO	
531	VIA BRENTA	14	S1		003	POSTO AUTO SCOPERTO	
532	VIA BRENTA	14	S1		004	POSTO AUTO SCOPERTO	
533	VIA BRENTA	14	S1		005	POSTO AUTO SCOPERTO	
534	VIA BRENTA	14	S1		006	POSTO AUTO SCOPERTO	
535	VIA BRENTA	14	S1		007	POSTO AUTO SCOPERTO	
536	VIA BRENTA	14	S1		008	POSTO AUTO SCOPERTO	
537	VIA BRENTA	14	S1		009	POSTO AUTO SCOPERTO	
538	VIA BRENTA	14	S1		010	POSTO AUTO SCOPERTO	
539	VIA BRENTA	14	S1			MAGAZZINO	
540	VIA BRENTA	14	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE - INTERCAPEDINE	
541	VIA BRENTA	14	S1			GARAGE	
542	VIA BRENTA	14	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE FILTRAGGIO PISCINA	
543	VIA BRENTA	14	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE - CENTRALE TERMICA	
544	VIA BRENTA	14	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE - CENTRALE TERMICA DEL SUB 2	

In merito alla tabella di cui sopra si precisa che alcuni subalterni non risultano iscritti sull'atto di pignoramento (per maggiori informazioni si faccia riferimento alla sezione Riserve e particolarità da segnalare).

La titolarità catastale dei beni oggetto di stima è in ditta alla parte eseguita in regime di separazione dei beni ovvero al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Roma il 11/08/1948 CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il fabbricato costituente l'unità sopra insiste su terreni la cui lottizzazione è rientrante in zona periferica, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili ad architetture

quali Villette/Ville singole o esse siano Ville a schiera (abitazioni a carattere di vicinato) nonchè rare presenza di palazzine civili pluriscala a schiera e/o edifici per appartamenti (ad altezza massima di 3/4 piani fuori terra) ossia palazzine per abitazioni civili plurifamiliari, edificate mediamente negli anni 90 ed aventi quale caratteristica strutturale portante principale in CLS (Calcestruzzo Armato e/o strutture miste CLS + Muratura) in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente. Nella fattispecie il fabbricato del quale l'immobile in questione è parte, risulta essere edificato negli anni 2006/2008 con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche completamente rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico (Legge 10/91 e requisiti minimi stratigrafici); maggiori dettagli sono poi ben relazionati nelle caratteristiche costruttive anche in virtù del rispetto normativo (dell'obbligo normativo vigente all'epoca di edificazione) per un miglior confort energetico globale dell'edificio (complesso edificio - impianto).

L'edificio presenta al piano S1 una diversa distribuzione degli spazi interni i quali poi sono rappresentati nell'elaborato grafico rappresentante lo stato di rilievo alla data del sopralluogo peritale.

Quanto sopra risulta essere individuabile catastalmente in ditta alla titolarità catastale sopra generalizzate al quale il terreno sul quale insiste il fabbricato residenziale in edificando, è pervenuto in forza degli atti di compravendita di cui alla sezione "Titolarità Immobiliare" Il tutto è stato desunto da: - certificazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (San \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.) del 18.06.2019; - Visure catastale storiche aggiornate al 20.11.2019 (elaborato planimetrico ed elenco sublaterni)

- Relazione Preliminare a firma Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.del 19.09.2019

- Atti di Compravendita (allegati facenti parte del presente rapporto peritale estimativo).

Si precisa comunque che alcune unità facenti parte del complesso non risultano rientranti nell'atto di pignoramento e quanto sopra esposto è da intendersi al solo scopo descrittivo del bene nel suo insieme. Si veda quanto poi riportata nella sezione "particolarità"

*La vendita del bene non è soggetta IVA.*

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

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Pomezia, il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della zona individuata come Zona B "Zona di completamento".

**Prezzo base d'asta: € 1.758.776,27**

