



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pontecorvi Iris, nell'Esecuzione Immobiliare 454/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]





SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villino, in Pomezia (RM) – Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 – Villino, in Pomezia (RM) – Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°	5
Titolarità	5
Bene N° 1 – Villino, in Pomezia (RM) – Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Villino, in Pomezia (RM) – Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°	6
Consistenza	6
Bene N° 1 – Villino, in Pomezia (RM) – Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°	7
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Villino, in Pomezia (RM) – Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°	6
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villino, in Pomezia (RM) – Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°	7
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Villino, in Pomezia (RM) – Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Villino, in Pomezia (RM) – Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Villino, in Pomezia (RM) – Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°	8
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Villino, in Pomezia (RM) – Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°	9
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Villino, in Pomezia (RM) – Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Villino, in Pomezia (RM) – Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°	11
Normativa urbanistica.....	11
Bene N° 1 - Villino, in Pomezia (RM) – Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°	11
Regolarità edilizia.....	11
Bene N° 1 - Villino, in Pomezia (RM) – Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°	11
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Villino, in Pomezia (RM) – Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°	15





Stima / Formazione lotti	16
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21





INCARICO

Il sottoscritto Arch. Pontecorvi Iris, con studio in Viale G. Oberdan snc - 00049 - Velletri (RM), PEC i.pontecorvi@pec.archrm.it, in data 03.02.2023, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14.02.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Villino, in Pomezia (RM), Loc. Torvaianica, Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLINO, IN POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE SIRENE 478, PS1°-PT-P1°

Villino sito nel Comune di Pomezia (RM), località Torvaianica, con accesso da Lungomare delle Sirene al numero di civico 478.

I beni pignorati fanno parte di un edificio di maggior consistenza, per civile abitazione, edificato tra gli anni 1955-1956, composto da due unità immobiliari separate da un muro di recinzione interno, ciascuna con accesso diretto da Lungomare delle Sirene.

L'edificio è ubicato in un contesto residenziale, caratterizzato da insediamenti a tipologia semintensiva, adiacente al mare, a circa 60 mt.

L'abitazione si sviluppa su tre livelli (PS1-PT-P1°), piano seminterrato, terra e primo, oltre terrazzo di copertura, collegati da scala interna. Allo stato risulta così composta: al piano seminterrato (PS1) da tre locali cantina allo stato grezzo; al piano terra (PT) da ingresso con angolo cottura, pranzo/soggiorno, una camera, bagno, con annessa corte di pertinenza esclusiva; al piano primo (P1°) da due camere, bagno e un balcone; numero due terrazzi al piano di copertura.

Il locale adibito ad ingresso ed angolo cottura è stato realizzato abusivamente, attraverso la chiusura del terrazzo posto sul fronte principale dell'unità abitativa. L'abuso non appare sanabile, occorrerà pertanto procedere alla demolizione ed alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, conformemente al progetto autorizzato dal Comune di Pomezia con titolo edilizio.

Per gli aspetti urbanistici-edilizi si rimanda, in dettaglio, al paragrafo "Regolarità edilizia".





LOTTO UNICO

Il lotto, costituisce un unico compendio immobiliare, è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villino, in Pomezia (RM), Loc. Torvaianica, Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°.

COMPETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLINO, IN POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE SIRENE 478, PS1°-PT-P1°

Si rimanda alla relazione preliminare dell'esperto nominato, Avv. Sergio Caroleo (Cfr. all. n°1).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLINO, IN POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE SIRENE 478, PS1°-PT-P1°

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

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

L'immobile è pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Pasquale Cordasco di Roma del 17/12/2003, rep. 96280/30457, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 13/01/2004 ai nn. 1585/1140, (Cfr. all. n°2).

CONFINI

BENE N° 1 - VILLINO, IN POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE SIRENE 478, PS1°-PT-P1°

La proprietà confina con Lungomare delle Sirene, particelle 392 e 142 al foglio 25, salvo altri o se variati confini.





CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLINO, IN POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE SIRENE 478, PS1°-PT-P1°

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI10750/2005.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	49,36 mq	64,07 mq	1,00	64,07 mq	PT
Abitazione	42,66 mq	57,17 mq	1,00	57,17 mq	P1°
Cantina	52,36 mq	71,47 mq	0,25	17,86 mq	PS1
Terrazzo (chiuso abusivamente)	7,32 mq	8,07 mq	0,30	2,42 mq	PT
Balcone	6,96 mq	7,54 mq	0,30	2,26 mq	P1°
Terrazzo	19,75 mq	23,10 mq	0,15	3,46 mq	P Cop.
Terrazzo	20,48 mq	24,10 mq	0,15	3,61 mq	P Cop.
Corte	236,00 mq	236,00 mq	0,10	23,60 mq	PT
Totale superficie convenzionale:				174,45 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				174,45 mq	

Lo stato attuale è rappresentato nella tavola di rilievo che si allega (Cfr. all. n°9).

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLINO, IN POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE SIRENE 478, PS1°-PT-P1°

I dati catastali contenuti nel pignoramento corrispondono a quelli attuali ed identificano l'immobile subastato, pertanto, in base al Quesito n°12 posto dal G.E. non occorre rappresentare la storia catastale del compendio pignorato.





DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLINO, IN POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE SIRENE 478, PS1°-PT-P1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gra ff.
	25	391 830			A7	3	8 vani	Totale: 170 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 159 m ²	€ 1.156,86	PS1 -T-1	

Piano PS1 - T-1, interno 6. L'immobile è accatastato, si allega visura e planimetria catastale (Cfr. all. n°6-7-8).

Corrispondenza catastale

La descrizione del bene pignorato riportato nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del catasto, ad eccezione del numero civico: in catasto "Lungomare delle Sirene n. 282", allo stato "Lungomare delle Sirene n. 478".

Confrontando lo stato di rilievo (Cfr. all. n°10) con la planimetria catastale, risultano delle difformità che non appaiono sanabili, come meglio descritte nel paragrafo "regolarità edilizia" a cui si rimanda.

Altresì, in merito alla corrispondenza catastale, si evidenzia quanto segue:

a) in sede di sopralluogo non si è riscontrata l'esistenza, sulla corte esterna di pertinenza, dei manufatti, su corpi distaccati, rappresentati sulla planimetria catastale e identificati come "tettoia" e "ripostiglio", il primo distinto sull'estratto di mappa con la particella 830;

b) sulla planimetria catastale, il piano seminterrato risulta destinato oltre che a "cantina", come assentito dal titolo edificatorio, anche a "garage" ed è rappresentato un "locale bagno". Come relazionato nel successivo paragrafo "regolarità edilizia", occorre riportare la destinazione e lo stato dei luoghi come da titolo edilizio rilasciato dal Comune di Pomezia e come da domanda di condono edilizio (ampliamento cantina), presentata successivamente, ovvero "cantina".

In generale risulta una diversa distribuzione interna, ed alcune difformità per le quali si rimanda in dettaglio al paragrafo "regolarità edilizia".

Variazioni catastali

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie variazioni catastali, (vedi tipo mappale, per i fabbricati di cui non si è riscontrata l'esistenza sulla corte esterna, Docfa per diversa distribuzione interna, aggiornamento toponomastico, etc).
L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del





compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLINO, IN POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE SIRENE 478, PS1°-PT-P1°

L'immobile si trova nel complesso, sia all'esterno che all'interno, in cattivo/pessimo stato di conservazione e manutenzione. In particolare si evidenzia la presenza di umidità all'intradosso del solaio al piano primo, dovuta sicuramente ad infiltrazione di acqua provenienti dal terrazzo di copertura soprastante.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLINO, IN POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE SIRENE 478, PS1°-PT-P1°

Non si è a conoscenza di presenza di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLINO, IN POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE SIRENE 478, PS1°-PT-P1°

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato è porzione, realizzato con N.O. del Comune di Pomezia prot. n. 3693 in data 16.07.1955, è composto da due villini con ingressi indipendenti e presenta, come da collaudo statico allegato, le seguenti caratteristiche esterne e strutturali:

- struttura portante in muratura di tufo alla romana;
- solai in latero-cemento;
- balconi a sbalzo alleggeriti con laterizi;
- scala realizzata su soletta in cls armato;
- copertura piana;
- pareti esterne intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in mattoni a laterizio facciavista;
- Infissi esterni di vario tipo: alluminio anodizzato/pvc/legno, alcuni con grate altri con persiane;
- recinzione in muratura con cancello di accesso carrabile, in ferro.

Caratteristiche interne del bene pignorato

- ✓ *Piano terra - Sommara descrizione*

Il piano terra, presenta le seguenti caratteristiche interne:

- Intonaci del tipo tradizionale, con pareti degli ambienti tinteggiate e/o con rivestimenti in pietra;
- Camino in muratura nel pranzo/soggiorno;





- Pavimento degli ambienti in gres 30 x 30 cm circa e/o in parquet (vedi camera);
- Porte interne in legno tamburato;
- Bagno corredato di lavabo, wc e doccia con rivestimento in ceramica 10 x 10 cm per h=2,10 mt;
- Corte, antistante e retrostante all'unità principale, parte pavimentata parte a giardino. E' presente anche una zona barbecue, un pergolato, il tutto in cattivo stato di manutenzione.

✓ *Piano primo - Sommara descrizione*

Il piano primo, presenta le seguenti caratteristiche interne:

- Intonaci del tipo tradizionale, con pareti degli ambienti tinteggiate;
- Pavimento in gres 30 x 30 cm circa;
- Porte interne in legno tamburato;
- Bagno allo stato rustico, privo di rifiniture e sanitari;
- Camera singola con controsoffitto, in parte divelto;
- Balcone con parapetto in muratura e pavimentazione in marmette di graniglia 20 x 20 cm;

il tutto in pessimo stato di conservazione. Gli ambienti, al piano primo, sono interessati da evidenti infiltrazioni d'acqua che si propagano dal sovrastante terrazzo di copertura.

✓ *Piano seminterrato - Sommara descrizione*

Il piano seminterrato si presenta allo stato grezzo e in completo abbandono, privo di rifiniture. È presente una tubazione a vista che corre lungo la muratura portante. Visto lo stato dei luoghi, si è potuto procedere unicamente ad una sommara ispezione visiva di alcuni ambienti.

✓ *Piano copertura - Sommara descrizione*

Il terrazzo di copertura presenta le finiture originarie, il tutto in cattivo/pessimo stato di conservazione. Considerate le macchie di umidità presenti all'intradosso del solaio sottostante si ritiene che lo stesso abbia problemi di infiltrazioni d'acqua, dovute alla vetustà dell'impermeabilizzazione.

Alla data del sopralluogo su parte del terrazzo era stata rimossa la pavimentazione, risultavano tracce di lavori in corso non ben definiti.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idricosanitario. Come comunicati in sede di sopralluogo non è presente l'impianto di riscaldamento; l'adduzione idrica avviene tramite l'ente gestore comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLINO, IN POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE SIRENE 478, PS1°-PT-P1°

In sede di sopralluogo il sig. [REDACTED] ha dichiarato di essere divorziato dalla sig.ra [REDACTED] comproprietaria del bene. Lo stesso riferiva di occupare l'abitazione con [REDACTED] giusto provvedimento di assegnazione della casa familiare e affidamento esclusivo [REDACTED], che si





riservava di consegnare al Custode Giudiziario presente. La casa è occupata altresì anche dalla madre del sig. [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLINO, IN POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE SIRENE 478, PS1°-PT-P1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17.12.2003	[REDACTED] per (1/2). [REDACTED] proprietario per (1/2).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Cordasco di Roma	17.12.2023	96280	30457
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	13.01.2004	1585	1140
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/2002 al 16.12.2003	[REDACTED] (Piena proprietà 1/1).	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale ordinario di Roma	20/05/2002	87326	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	01/06/2002	22958	16020
Registrazione					

L'immobile è pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Pasquale Cordasco di Roma del 17/12/2003, rep. 96280/30457, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 13/01/2004 ai nn. 1585/1140, (Cfr. all. n°2).





FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLINO, IN POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE SIRENE 478, PS1°-PT-P1°

Vista la certificazione notarile presente in atti, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca** volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Roma2 il 13.01.2004
Reg. gen. 1586 - Reg. part. 234
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] e [REDACTED]
- **ipoteca** volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma2 il 14/07/2005
Reg. gen. 46427 - Reg. part. 13413
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] e [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a ROMA 2 il 17/01/2023
Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1505
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] e [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLINO, IN POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE SIRENE 478, PS1°-PT-P1°

L'edificio, di cui il cespite pignorato è porzione, come verificato sul Sistema informativo territoriale (SIT), geoportale cartografico della città metropolitana di Roma, ricade in Zona "B" del vigente P.R.G.

L'area è sottoposta a tutela paesaggistica ex art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. con D.M. 21.10.1954 (*Fascia costiera - Ostia - Anzio - Nettuno*) emesso ai sensi della L. 1497/1939, e ai sensi dell'art. 142 c. 1, lett. a (i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare) del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Sistema del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti urbani, normato dall'art. 28 delle NTA del PTPR vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLINO, IN POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE SIRENE 478, PS1°-PT-P1°

Dall'esame dei documenti inviati a mezzo pec dall'Ufficio edilizia del Comune di Pomezia (RM), per l'immobile oggetto di pignoramento, risulta quanto segue:





- 1) N.O. rilasciato dal Comune di Pomezia prot. n. 3693 in data 16.07.1955 con Elaborato grafico autorizzato, (Cfr. all. n° 10);
- 2) Elaborato grafico con N.O. della preposta Soprintendenza prot. 5160 del 16.07.1955 (Cfr. all. n° 11);
- 3) Collaudo in data 12.06.1963, depositato presso la Prefettura di Roma in data 14.06.1963, (Cfr. all. n° 12);
- 4) Fine lavori del 04.07.1963, in cui si attesta che gli stessi sono stati conclusi in data 20.12.1956, (Cfr. all. n° 12);
- 5) Autorizzazione di abitabilità in data 04.07.1963, (Cfr. all. n° 12);
- 6) Parere "Sfavorevole" in data agosto del 1957 per la realizzazione di un'autorimessa, con corpo distaccato sul muro di confine, (Cfr. all. n° 13);

- 1) Istanza di Condonò pratica n. 1802/1985 - prot. 10476 del 24/03/1986, **in corso di definizione e da completare, relativa alle seguenti opere abusive: chiusura di un balcone al piano primo e ampliamento del locale cantina al piano seminterrato.** Si allega il corredo documentale trasmesso dal Comune di Pomezia: *Mod. 47/85-R e A, versamento a titolo di oblazione di L. 101.000, Relazione Tecnica, Verbale di ricevimento di dichiarazione, foto, elaborato grafico-* (Cfr. all. n°14);

Il Comune unitamente a quanto sopra ha trasmesso **l'elenco della documentazione fondamentale e propedeutica alla definizione dell'istruttoria tecnica dell'Istanza di sanatoria suddetta.** che si rimette in allegato, (Cfr. all. n°14).

Corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

Confrontando il rilievo dell'immobile subastato, eseguito in sede di sopralluogo (Cfr. all. n°9), con le planimetrie autorizzate di cui ai precedenti punti, risultano le seguenti difformità:

Piano Terra:

- a) Diversa distribuzione interna;
- b) Realizzazione di un locale cucina con ingresso, della superficie utile di circa 13,40 mq circa, **attraverso l'ampliamento e la chiusura del terrazzo al piano terra,** con conseguente incremento della superficie utile e volumetrico e modifica dei prospetti; realizzazione di una tettoia antistante della superficie di mq 6,70 mq circa;
- c) Modifica delle aperture esterne;

Piano Primo:

- d) Diversa distribuzione interna;
- e) Modifica delle aperture esterne;

Piano Copertura:

- g) Diversa distribuzione interna (locale serbatoi/vano scale);





h) Ampliamento del terrazzo di copertura, prospiciente via Lungomare delle Sirene, di circa 7,95 mq, attraverso il suo prolungamento, di circa 1,30 ml, fino a copertura del balcone sottostante e modifica dell'apertura.

Si sottolinea che alla data del sopralluogo sul terrazzo prospiciente Lungomare delle Sirene, erano presenti delle tramezzature allo stato grezzo, che andranno rimosse.

Piano Seminterrato

l) Diversa distribuzione interna e modifica delle aperture esterne: nel locale cantina a S-E non è stato realizzato il tramezzo intero con relative finestre, (quest'ultime sembrano essere state tamponate).

Nota Bene, la destinazione d'uso del piano seminterrato, come da titolo autorizzativo e istanza di condono, è "cantina", seppur nella planimetria catastale è individuato un locale autorimessa e un locale bagno.

Corte esterna

m) Diversa sistemazione esterna (realizzazione di scale a superamento del dislivello, zona barbecue, pergolato, etc).

Come già relazionato nel paragrafo "corrispondenza catastale", si evidenzia come in sede di sopralluogo **non si è riscontrata l'esistenza, sulla corte esterna, dei manufatti** rappresentati sulla planimetria catastale e identificati come "tettoia" e "ripostiglio", il primo è inserito anche sull'estratto di mappa e distinto con la particella 830.

Tra i documenti trasmessimi dal Comune di Pomezia, non si evincono tra l'altro, titoli autorizzativi per i manufatti di cui sopra, è presente solo un Parere "Sfavorevole" in data agosto del 1957 per la realizzazione di un'autorimessa, con corpo distaccato sul muro di confine.

L' abuso realizzato, di cui al **punto b)**, **non appare sanabile**, in quanto non conforme allo strumento urbanistico vigente. Altresì, considerato che l'area su cui insiste il fabbricato è sottoposto a vincolo paesaggistico, nel caso di specie la compatibilità paesaggistica "ex post" è esclusa, non ricorrendo le condizioni di cui all'art. 167 del D.lgs 42/04 e smi. **Occorrerà pertanto procedere alla demolizione ed alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi** conformemente al progetto autorizzato con titolo edilizio;

Le difformità di cui ai punti **a), d), g)**, **appaiono sanabili** ai sensi dell'articolo 6-bis, co. 5 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

Le difformità di cui ai punti **c), e), m)** **appaiono sanabili** attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e istanza di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs. 42/04 e s.m.i., in quanto area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del PTPR vigente;





La difformità di cui al punto **h)** **appare sanabile** solo se ricorreranno le condizioni, a giudizio degli organi competenti, di avvalersi dell'accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs. 42/04 e s.m.i., in quanto area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del PTPR vigente;

Per la difformità di cui al **punto l)**, al piano seminterrato, qualora non possa rientrare nella definizione della domanda di condono in itinere, successivamente, potrà essere presentata una pratica di sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.

Per tutti gli abusi elencati, se ed in quanto regolarizzabili, restano salve ed impregiudicate le successive e superiori determinazioni degli Organi competenti, anche in ordine ad altri requisiti di legge. Sono fatti salvi i diritti di terzi.

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri:

1. per la demolizione e remissione in pristino dello stato dei luoghi, conformemente al progetto autorizzato di cui al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Pomezia;
2. per la regolarizzazione della difformità che appaiono sanabili, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e D.lgs. 42/2004: spese tecniche, sanzioni pecuniarie, diritti di segreteria, danno ambientale, etc; e/o, laddove le stesse non siano sanabili, a giudizio dell'organo competente, gli oneri per la demolizione e remissione in pristino dello stato dei luoghi.

ed ogni altro onere si rendesse necessario per la definizione della regolarità edilizia del cespite pignorato, senza nulla a pretendere.

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

In merito all'Istanza di Condono edilizio pratica n. 1802/1985 - prot. 10476 del 24/03/1986, relativa alle seguenti opere abusive: chiusura di un balcone al piano primo e ampliamento del locale cantina al piano seminterrato, **si precisa quanto segue:**

- la domanda di sanatoria, **è in corso di definizione e da completare** con la documentazione indicata dal Comune di Pomezia nell'elenco allegato (Cfr. all. n°14), e con ogni altro documento che gli organi competenti ritenessero necessario produrre per la definizione dell'istanza stessa;
- **restano a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri per la definizione della domanda di sanatoria** in oggetto, inclusi i versamenti necessari a titolo di oneri concessori, oblazione, diritti





di istruttoria, sanzioni pecuniarie, spese tecniche, etc., **ed ogni altro onere si rendesse necessario per la definizione della stessa senza nulla a pretendere.**

Resta altresì salvo ed impregiudicato ogni ulteriore e successivo accertamento da parte degli Organi competenti, anche in ordine ad altri requisiti di legge, per il rilascio e/o il diniego del permesso di costruire in sanatoria ai sensi della L. 47/85.

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Su segnalazione del delegato alla vendita, nominato nell'ambito della presente procedura esecutiva, il sottoscritto professionista, redigerà l'APE Attestazione Prestazione Energetica, al momento dell'aggiudicazione.

- Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLINO, IN POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE SIRENE 478, PS1°-PT-P1°

In sede di sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che non risulta costituito nessun condominio.

Nel caso in cui, successivamente all'aggiudicazione, venisse accertata la costituzione di un condominio, si ricorda che l'Art. 63, Disp. Att. Cod. civ. 2° comma, prevede che "*..(..).. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente..(..)..*", di conseguenza saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.





STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che i beni pignorati costituiscono un unico compendio, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Villino, in Pomezia (RM), Loc. Torvaianica, Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°

Villino, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Lungomare delle Sirene al numero di civico 478.

L'immobile pignorato fa parte di un edificio di maggior consistenza, per civile abitazione, edificato tra gli anni 1955-1956, composto da due unità immobiliari separate da un muro di recinzione interno, ciascuna con accesso diretto da Lungomare delle Sirene.

L'edificio è ubicato in un contesto residenziale, caratterizzato da insediamenti a tipologia semintensiva, adiacente al mare, a circa 60 mt.

L'abitazione è disposta su tre livelli (PS1-PT-P1°), piano seminterrato, terra e primo, oltre terrazzo di copertura, collegati da scala interna. Allo stato risulta così composta: al piano seminterrato (PS1) da tre locali cantina allo stato grezzo; al piano terra (PT) da ingresso con angolo cottura, pranzo/soggiorno, una camera, bagno, con annessa corte di pertinenza esclusiva; al piano primo (P1°) da due camere, bagno e un balcone; numero due terrazzi al piano di copertura.

Il locale adibito ad ingresso ed angolo cottura, al piano terra, è stato realizzato abusivamente, attraverso la chiusura del terrazzo posto sul fronte principale dell'unità abitativa. L'abuso non appare sanabile, occorrerà pertanto procedere alla demolizione ed alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, conformemente al titolo edilizio. Il rilievo ha evidenziato altre difformità per le quali si rimanda al paragrafo "*Regolarità edilizia*".

Sussistono delle difformità catastali, in particolare si evidenzia che in sede di sopralluogo **non si è riscontrata l'esistenza**, sulla corte esterna di pertinenza, dei manufatti, su corpi distaccati, rappresentati sulla planimetria catastale e identificati come "tettoia" e "ripostiglio", il primo distinto sull'estratto di mappa con la **particella 830**.

La destinazione d'uso del piano seminterrato, come da titolo autorizzativo e istanza di condono, è "cantina", seppur nella planimetria catastale è individuato un locale autorimessa e un locale bagno.

Si rimanda al paragrafo "*Corrispondenza catastale*".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **25**, Part. **391** e **830** graffate, Categoria **A7**

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

Ai fini dell'elaborazione di cui al quesito disposto, sono stati applicati principi e criteri correnti di prassi estimativa. Nel caso di specie, trattandosi di immobile residenziale, destinato prevalentemente ad una vendita per una fruizione diretta, l'approccio ritenuto più adeguato è quello sintetico comparativo o di mercato, basato sul confronto tra il subject e beni ad esso comparabili, compravenduti o correntemente offerti nel periodo di riferimento sullo stesso segmento di mercato.

L'analisi è stata supportata da specifiche indagini di mercato, svolte nelle aree interessate, con riferimento alle tipologie dell'immobile oggetto di stima, mediante la consultazione delle principali fonti istituzionali, facendo particolare riferimento a OMI (Agenzia delle entrate), verificandone le risultanze presso gli operatori specializzati, i cui dati vengono di seguito riportati.





BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - OMI

Valori Aggiornati al 2° SEMESTRE 2020

Comune: POMEZIA (RM)

Zona: E1

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia: VILLE E VILLINI

Valore di mercato (€/mq):

- Min €/mq 1.400,00;
- Max €/mq 2.050,00

AGENZIE IMMOBILIARI IN LOCO E SITI SPECIALIZZATI

I valori rilevati nel segmento di mercato interessato, per la tipologia dell'immobile oggetto di stima in condizioni di ordinarietà, al netto del GAP tra domanda e offerta rilevato sui portali specializzati per la città di Pomezia, si attestano sui valori medi dei precedenti range parametrici.

Le rilevazioni tecniche ed economiche svolte e le loro verifiche consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo il valore medio delle quotazioni OMI rilevate, pari a €/mq 1.725,00.

A fronte del valore sopra indicato, in condizioni di ordinarietà, classificato in una determinata tipologia edilizia, in un ambito territoriale omogeneo, in stato conservativo normale, si ritiene applicare un opportuno coefficiente di deprezzamento, in considerazione dell'effettivo stato conservativo e manutentivo, come descritto nel paragrafo precedente.

Per quanto sopra al valore assunto pari a €/mq 1.725,00 si applicherà, un coefficiente correttivo calcolato mediante l'applicazione della formula proposta dalla U.E.E.C. ovvero *Union Européen des Experts Comptables Economiques et Financiers* - Esperti Contabili:

$$D = (A+20)^2/140 - 2,86$$

dove:

$$A = ti/ni \times 100$$

ni = vita utile economica del fabbricato

ti = età del fabbricato;

L'età effettiva è stata assunta pari a 60 anni su 100, tenuto conto che l'Autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in data 04.07.1963.

Il coefficiente con i parametri sopra assunti, risulta determinato pari a 42,85 %, pertanto avremo:

$$\text{Valore di mercato} = 1.725,00 \text{ €/mq} \times (1 - 42,85/100) = 985,84 \text{ €/mq}$$





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Villino, in Pomezia (RM), Loc. Torvaianica, Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°	174,45 mq				
Totale	174,45 mq	985,84 €/mq	€ 17.1979,35	100,00	€ 171.979,35
Valore di stima:					€ 171.979,35

Valore di stima: € 171.979,35

Fatte le necessarie valutazioni economiche, eseguita la stima sommaria dei costi per gli interventi di demolizione e remissione in pristino dello stato dei luoghi, il sottoscritto professionista, al valore di stima determinato ha detratto una percentuale del 10 %, **che tiene conto dei seguenti oneri da sostenere:**

- a) **Demolizione e remissione in pristino dello stato dei luoghi**, per gli interventi realizzati in difformità del titolo edilizio che non appaiono sanabili, come elencati nel paragrafo “regolarità edilizia” a cui si rimanda;
- b) **Riparazioni e/o interventi locali**, ai sensi delle Norme Tecniche Costruttive 2018 in vigore, a seguito delle opere di demolizioni e ripristino;
- c) **Regolarizzazione della difformità che appaiono sanabili**, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e D.lgs. 42/2004: spese tecniche, sanzioni pecuniarie, diritti di segreteria, danno ambientale, etc; e/o, laddove le stesse non siano sanabili, a giudizio degli organi competenti, gli oneri per la demolizione e remissione in pristino dello stato dei luoghi;
- d) **Definizione pratica di condono**, inclusi i versamenti necessari a titolo di oneri concessori, oblazione, diritti di istruttoria, sanzioni pecuniarie, spese tecniche, etc., ed ogni altra spesa per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria;

ed ogni altro onere, per la definizione della regolarità edilizia del cespite pignorato, senza nulla a pretendere.

- e) **Aggiornamento catastale;**
- f) **Eventuali e varie.**

L'acquirente, pertanto, come nella vendita “a rischio e pericolo del compratore” ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Valore di stima: € 171.979,35

Detrazione: 10%

Valore finale di Stima = € 154.781,14 si approssima per eccesso ad € 155.000,00





RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.





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 05/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pontecorvi Iris

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Relazione Preliminare
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Doc. Foto (Esterni)
- ✓ N° 4 Doc. Foto (Interni)
- ✓ N° 5 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 6 Estratto di mappa
- ✓ N° 7 Visure catastali
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali
- ✓ N° 9 Planimetria di rilievo e difformità
- ✓ N° 10 N.O. prot. n. 3693 in data 16.07.1955 ed elaborato grafico
- ✓ N° 11 Elaborato grafico con N.O. Soprintendenza prot. 5160 del 16.07.1955;
- ✓ N° 12 Collaudo, Fine lavori, Autorizzazione di abitabilità;
- ✓ N° 13 Parere Sfavorevole per autorimessa esterna (agosto 1957) con Elaborato;
- ✓ N° 14 Pratica Condono n. 1802/1985 - prot. 10476 del 24/03/1986.





RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Villino, in Pomezia (RM), Loc. Torvaianica, Lungomare delle Sirene 478, PS1°-PT-P1°
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **25**, Part.lle **391** e **830**, Categoria **A7**
L'immobile viene posto in vendita per il diritto "Proprietà (1/1)"

Piena ed esclusiva proprietà della seguente porzione immobiliare, sita nel **Comune di Pomezia (RM)**, **località Torvaianica**, con accesso da **Lungomare delle Sirene 478**, e precisamente:

✓ **Villino**, porzione di fabbricato di maggior consistenza edificato tra gli anni 1955-1956, ubicato in un contesto residenziale, caratterizzato da insediamenti a tipologia semintensiva, adiacente al mare a circa 60 mt.

L'abitazione è disposta su tre livelli (PS1-PT-P1°), piano seminterrato, terra e primo, oltre terrazzo di copertura, collegati da scala interna. Allo stato risulta così composta: al piano seminterrato (PS1) da tre locali cantina allo stato grezzo; al piano terra (PT) da ingresso con angolo cottura, pranzo/soggiorno, una camera, bagno, con annessa corte di pertinenza esclusiva; al piano primo (P1°) da due camere, bagno e un balcone; numero due terrazzi al piano di copertura.

Si precisa che la destinazione d'uso del piano seminterrato, come da titolo autorizzativo e istanza di condono, è "cantina", seppur nella planimetria catastale è individuato un locale autorimessa e un locale bagno.

La proprietà confina con Lungomare delle Sirene, particelle 392 e 142 al foglio 25, salvo altri o se variati confini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **25**, Part.lle **391** e **830**, Categoria **A7**.

(Si evidenzia come in sede di sopralluogo non si è riscontrata l'esistenza, sulla corte esterna, dei manufatti rappresentati sulla planimetria catastale e identificati come "tettoia" e "ripostiglio", il primo è inserito anche sull'estratto di mappa e distinto con la particella 830).

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Alla data del sopralluogo il bene risultava occupato da uno degli esecutati e dai suoi figli. In base a quanto dichiarato dallo stesso non risulta costituito alcun Condominio.

Il fabbricato è stato realizzato in forza del N.O. 3693 del 16.07.1955 e successivamente, per opere realizzate in difformità, è stata presentata Istanza di Condono edilizio pratica n. 1802/1985 - prot. 10476 del 24/03/1986, **in corso di definizione e da completare.**

Il rilievo ha evidenziato **abusi che non appaiono sanabili**: - Il locale adibito ad ingresso ed angolo cottura, al piano terra, è stato realizzato abusivamente, attraverso la chiusura del terrazzo posto sul fronte principale dell'unità abitativa. **Occorrerà pertanto procedere alla demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi e delle destinazioni d'uso autorizzate da titolo edilizio comunale, a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere, sempre a sue spese: - alla regolarizzazione delle difformità che appaiono sanabili; - alla definizione dell'Istanza di Condono edilizio in itinere e da completare; - e ad ogni altro onere, si rendesse necessario, per la definizione della regolarità edilizia del cespite pignorato, senza nulla a pretendere. Si rimanda per maggiori dettagli al paragrafo "regolarità edilizia".





Per tutti gli abusi rilevati, se ed in quanto regolarizzabili, e per la definizione dell'istanza di condono edilizio, restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni degli Organi competenti, anche in ordine ad altri requisiti di legge. Sono fatti salvi i diritti di terzi.

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere sempre, a sua cura e spese, ad effettuare anche le necessarie variazioni catastali.

L'immobile si trova nel complesso, in cattivo/pessimo stato di conservazione e manutenzione. In particolare si evidenzia la presenza di umidità all'intradosso del solaio al piano primo, dovuta ad infiltrazione di acqua provenienti dal terrazzo di copertura soprastante. Il Piano seminterrato allo stato grezzo ed in completo abbandono.

Il tutto meglio specificato in perizia, alla quale ci si richiama integralmente, da considerarsi parte integrante del presente bando d'asta

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Prezzo base d'asta € 155.000,00

