
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mammucari Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 280/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, piano interrato.....	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, piano interrato.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, piano interrato.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, piano interrato.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, piano interrato.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, piano interrato.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, piano interrato.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, piano interrato.....	10



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, piano interrato.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, piano interrato.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, piano interrato.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, piano interrato.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, piano interrato.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, piano interrato.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, piano interrato.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 280/2023 del R.G.E.....	19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 155.400,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra.....	20



Bene N° 2 - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, piano interrato..... 20



INCARICO

In data 21/09/2023, il sottoscritto Arch. Mammucari Aldo, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email info@studiomammucari.it, PEC a.mammucari@pec.archrm.it, Tel. 06 96 40 982, Fax 06 96 36 738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157 box int. 4, piano interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, SCALA A, INTERNO 3, PIANO TERRA

Appartamento con giardino sito sul lungomare di Torvaianica, porzione di palazzina a circa 9 km dal centro di Pomezia con garage (Bene 2) al piano interrato del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, PIANO INTERRATO

Garage ad uso dell'appartamento (Bene 1) con accesso con rampa carrabile dal Lungomare delle Meduse

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157 box int. 4, piano interrato



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, SCALA A, INTERNO 3, PIANO TERRA

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente: - atto di pignoramento Trascrizione del 24-07-2023 — Registro Generale 42332 Registro Particolare 30051; - certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Vincenzo Calderini depositato in atti; - nonché dalla successiva relazione dell'Avv. Emanuele Di Benedetti depositata in atti; si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, PIANO INTERRATO

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente: - atto di pignoramento Trascrizione del 24-07-2023 — Registro Generale 42332 Registro Particolare 30051; - certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Vincenzo Calderini depositato in atti; - nonché dalla successiva relazione dell'Avv. Emanuele Di Benedetti depositata in atti; si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, SCALA A, INTERNO 3, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Ad oggi gli esecutati risultano separati come dichiarato dal **** Omissis **** su verbale di sopralluogo.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, PIANO INTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Ad oggi gli esecutati risultano separati come dichiarato dal **** Omissis **** su verbale di sopralluogo.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, SCALA A, INTERNO 3, PIANO TERRA

Vedasi grafico allegato, parte integrante della presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, PIANO INTERRATO

Vedasi grafico allegato, parte integrante della presente relazione.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, SCALA A, INTERNO 3, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,40 mq	60,94 mq	1	60,94 mq	3,00 m	terra
corte/giardino	136,70 mq	136,70 mq	0,18	24,61 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				85,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,55 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio pignorato è composto da:

- abitazione al piano terra con ingresso, soggiorno/pranzo e a.c., bagno e due camere per circa mq 55.40;
- corte esclusiva/giardino di circa mq 136.70.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,90 mq	28,90 mq	1	28,90 mq	2,80 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				28,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Garage di circa 28.90 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, SCALA A, INTERNO 3, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1992 al 15/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. P, Fg. 34, Part. 72, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4.5 Rendita € 511,29 Piano terra Graffato 1508
Dal 15/03/2004 al 26/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. P, Fg. 34, Part. 72, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4.5 Rendita € 511,29 Piano terra Graffato 1508
Dal 26/01/2024 al 26/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 72, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4.5 Rendita € 511,29 Piano terra Graffato 1508



Dal 26/01/2024 al 29/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 72, Sub. 506 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4.5 Rendita € 511,29 Piano terra
Dal 29/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 72, Sub. 507 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 624,91 Piano terra

Si rende noto che non vi è coerenza tra la cronistoria catastale e l'atto ultraventennale, in quanto su quest'ultimo risultano i Sig.ri **** Omissis **** non presenti in visura storica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1992 al 15/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 72, Sub. 15 Categoria C6 Cl.9, Cons. 27 mq Rendita € 220,32 Piano interrato
Dal 15/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 72, Sub. 15 Categoria C6 Cl.9, Cons. 27 mq Rendita € 220,32 Piano interrato

Si rende noto che non vi è coerenza tra la cronistoria catastale e l'atto ultraventennale, in quanto su quest'ultimo risultano i Sig.ri **** Omissis **** non presenti in visura storica.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, SCALA A, INTERNO 3, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	34	72	507		A2	2	5,5		624,91 €	terra		



Corrispondenza catastale

Rispetto alla planimetria catastale in atti si sono riscontrate alcune discordanze, tra cui diversa distribuzione degli spazi interni ed un ampliamento, con Permesso di Costruire in Sanatoria; per cui si è resa necessaria denuncia di variazione planimetrica con procedura DOCFA N. RM00476381 del 26/01/2024 in atti dal 29/01/2024, che ha modificato i dati censuari dell'immobile, come si evince dalla cronistoria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	72	15		C6	9	27 mq		220,32 €	interrato	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, SCALA A, INTERNO 3, PIANO TERRA

Discreto

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, PIANO INTERRATO

Discreto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, SCALA A, INTERNO 3, PIANO TERRA

Parti esterne:

- il fabbricato risulta rivestito in cortina e tinteggiato nei marcapiani e balconi, i confini della corte realizzati in muretti e ringhiera, cancelletto in ferro per il passaggio pedonale;
- la corte risulta quasi totalmente pavimentata ad eccezione di alcune aiuole;



Pavimentazioni e rivestimenti interni:

- pavimentazione in piastrelle su tutti i vani;

- le pareti sono rivestite con intonaco civile, tutti i vani sono tinteggiati; rivestimenti in maioliche nel bagno e la parete adibita ad angolo cottura.

Infissi e porte: porte interne in legno; porta-finestre e finestre con doppio vetro, persiane in ferro in avanzato stato di ossidazione.

Impianti elettrico funzionante con utenza privata, impianto telefonico assente, impianti di riscaldamento e raffrescamento assenti, impianto idrico funzionante con utenza gestita dal Condominio, impianto fognante condominiale con pozzetto di raccolta ed ispezione nel giardino in oggetto, quindi non collegato a fognatura comunale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, PIANO INTERRATO

Il pavimento risulta in cemento liscio così come l'area comune adiacente, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, serranda in ferro ed impianto di illuminazione funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, SCALA A, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dal **** Omissis ****, ivi residente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta in uso al **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, SCALA A, INTERNO 3, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1980 al 15/03/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Saverio Marasco	24/04/1980	993257	16659
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	13/05/1980	12457	10092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 15/03/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcello Brunelli	15/03/2004	42328	7640
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/03/2004	13524	8678
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

si rende noto che non vi è coerenza con la cronistoria catastale in quanto i Sig.ri **** Omissis **** non risultano in visura storica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1980 al 15/03/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Saverio Marasco	24/04/1980	993257	16659
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	13/05/1980	12457	10092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcello Brunelli	15/03/2004	42328	7640
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/03/2004	13524	8678
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

si rende noto che non vi è coerenza con la cronistoria catastale in quanto i Sig.ri **** Omissis **** non risultano in visura storica.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, SCALA A, INTERNO 3, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Roma 2 il 17/03/2004
 Reg. gen. 13525 - Reg. part. 2840
 Importo: € 294.400,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
 Trascritto a Roma 2 il 24/07/2023
 Reg. gen. 42332 - Reg. part. 30051
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, PIANO INTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 17/03/2004
Reg. gen. 13525 - Reg. part. 2840
Importo: € 294.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 24/07/2023
Reg. gen. 42332 - Reg. part. 30051
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, SCALA A, INTERNO 3, PIANO TERRA

Immobile conforme allo stato concessionato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, PIANO INTERRATO

Immobile conforme allo stato concessionato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, SCALA A, INTERNO 3, PIANO TERRA

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta conforme ai seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia N. 3383 del 17/07/1975, con relativi elaborati grafici comunali, elaborati grafici per l'autorizzazione paesaggistica e per autorizzazione ASL, Atto d'obbligo, Certificato di Collaudo Genio Civile, Fine lavori e Agibilità;

- Permesso di Costruire in Sanatoria (Condono 724/94) N. 53 del 06/05/2011 con relativa documentazione paesaggistica, relazione tecnico illustrativa ed elaborato grafico.

Si precisa che non risulta aggiornato il Certificato di Agibilità a seguito del Permesso di Costruire in Sanatoria.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, PIANO INTERRATO

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta conforme ai seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia N. 3383 del 17/07/1975, con relativi elaborati grafici comunali, elaborati grafici per l'autorizzazione paesaggistica e per autorizzazione ASL, Atto d'obbligo, Certificato di Collaudo Genio Civile, Fine lavori e Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, SCALA A, INTERNO 3, PIANO TERRA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, PIANO INTERRATO

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

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di esecuzione risulta gestito dall'Amministratore Vittorio Covino.

Dalla documentazione allegata fornita dall'Amministratore risulta un totale insoluto per € 13.794.12.

Si allega il Regolamento condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è scelto di stimare i due beni, appartamento e garage, in un unico lotto in quanto il garage risulta a servizio dell'appartamento e sito nel medesimo fabbricato.

Lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra
Appartamento con giardino sito sul lungomare di Torvaianica, porzione di palazzina a circa 9 km dal centro di Pomezia con garage (Bene 2) al piano interrato del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 72, Sub. 507, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 136.880,00
Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:
1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità, nel caso buone;
2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario, nel caso sono da considerarsi buone;
3) dell'andamento dei prezzi di mercato e dei prezzi di locazioni per beni simili, come rilevati sia presso



Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il metodo sintetico in base al parametro "metro quadrato". Il prezzo unitario scaturisce dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori di beni simili, oggetto di recenti alienazioni, per i rispettivi metri quadrati come riportati dalle agenzie immobiliari, oltre che dall'OMI. Considerando le caratteristiche generali dell'immobile, si ritiene congruo valutare come valore unitario 1.600,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157 box int. 4, piano interrato Garage ad uso dell'appartamento (Bene 1) con accesso con rampa carrabile dal Lungomare delle Meduse

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 72, Sub. 15, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.496,00

Trattandosi di garage a servizio dell'appartamento, ma con destinazione d'uso non abitabile, è stato opportunamente applicato un coefficiente di riduzione di 0.40 al valore unitario di € 1.600,00 scelto per l'appartamento. Pertanto € 1.600,00 x 0.40 = € 640,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra	85,55 mq	1.600,00 €/mq	€ 136.880,00	100,00%	€ 136.880,00
Bene N° 2 - Garage Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157 box int. 4, piano interrato	28,90 mq	640,00 €/mq	€ 18.496,00	100,00%	€ 18.496,00
Valore di stima:					€ 155.376,00

Valore di stima: € 155.376,00

Valore finale di stima: € 155.400,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 31/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mammucari Aldo

(file firmato digitalmente)



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1 - Giuramento e accettazione incarico CTU
- ✓ 2 - Verbali di sopralluogo
- ✓ 3 - Titolo di proprietà attuale immobile
- ✓ 4 - Documentazione catastale
- ✓ 5 - Documentazione urbanistica
- ✓ 6 - Documentazione Condominiale
- ✓ 7 - Grafico planimetrie stato attuale
- ✓ 8 - Documentazione fotografica
- ✓ 9 - Attestazione invio alle parti della relazione di perizia e relativi allegati



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra
Appartamento con giardino sito sul lungomare di Torvaianica, porzione di palazzina a circa 9 km dal centro di Pomezia con garage (Bene 2) al piano interrato del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 72, Sub. 507, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Immobile conforme allo stato concessionato.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157 box int. 4, piano interrato
Garage ad uso dell'appartamento (Bene 1) con accesso con rampa carrabile dal Lungomare delle Meduse
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 72, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Immobile conforme allo stato concessionato.

Prezzo base d'asta: € 155.400,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 280/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157, scala A, interno 3, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 72, Sub. 507, Categoria A2	Superficie	85,55 mq
Stato conservativo:	Discreto		
Descrizione:	Appartamento con giardino sito sul lungomare di Torvaianica, porzione di palazzina a circa 9 km dal centro di Pomezia con garage (Bene 2) al piano interrato del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal **** Omissis ****, ivi residente.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Lungomare delle Meduse 157 box int. 4, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 72, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	28,90 mq
Stato conservativo:	Discreto		
Descrizione:	Garage ad uso dell'appartamento (Bene 1) con accesso con rampa carrabile dal Lungomare delle Meduse		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta in uso al **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157, SCALA A, INTERNO 3, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 17/03/2004
Reg. gen. 13525 - Reg. part. 2840
Importo: € 294.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 24/07/2023
Reg. gen. 42332 - Reg. part. 30051
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - LUNGOMARE DELLE MEDUSE 157 BOX INT. 4, PIANO INTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 17/03/2004
Reg. gen. 13525 - Reg. part. 2840
Importo: € 294.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 24/07/2023
Reg. gen. 42332 - Reg. part. 30051
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

