



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. *****, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2025 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

contro

Codice fiscale: *****

Codice fiscale: *****

Codice fiscale: *****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	6
Bene N° 1 – Appartamento (int.9), in Pomezia (RM), Loc. Torvaianica, Via Germania 8, Piano 2	6
Formazione Lotti.....	6
Lotto 1	7
Bene N° 1 – Appartamento (int.9), in Pomezia (RM), Loc. Torvaianica, Via Germania 8, Piano 2	7
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Confini	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventenali	11
Formalità pregiudizi evoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia	43
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Riserve e particolarità da segnalare	84
Riepilogo bando d'asta.....	86
Lotto 1	86



INCARICO

Il sottoscritto Arch. *****, con studio in Viale *****, PEC *****, in data 03/07/2025, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento (int.9), in Pomezia (RM), Loc. Torvaianica, Via Germania 8, P2

FORMAZIONE LOTTI

Lo Scrivente procede alla formazione dei seguenti Lotti:

LOTTO 1, formato dai seguenti beni immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento (int. 9), in Pomezia (RM), Loc. Torvaianica, Via Germania 8, P2.



LOTTO 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO (INT.9), IN POMEZIA (RM), LOC. TORVAIANICA, VIA GERMANIA 8, P 2

Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Pomezia (RM), Località Torvaianica, Via Germania n. 8 e precisamente:

- ✓ **Appartamento** distinto con il numero d'interno **nove (9)**, posto al **piano secondo (P2)**, dell'**edificio A**, composto da ingresso, pranzo/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e tre balconi.

L'accesso all'edificio avviene da cancello pedonale posto sulla pubblica via, al civico n. 8 di Via Germania, che conduce al portone principale; attraverso un androne comune si accede agli appartamenti. **Non è presente l'ascensore.**

L'immobile è ubicato nella zona centrale di Torvaianica, in contesto prevalentemente residenziale, in prossimità della Strada Provinciale n. 601, Litoranea Ostia-Anzio, a breve distanza dal mare e dai principali servizi.

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato è porzione, realizzato nella prima metà degli anni '60.

COMPETENZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (INT.9), IN POMEZIA (RM), LOC. TORVAIANICA, VIA GERMANIA 8, P 2

Si rimanda alla relazione preliminare dell'esperto nominato Avv. *****, che si allega alla presente (Cfr. all. n°1).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (INT.9), IN POMEZIA (RM), LOC. TORVAIANICA, VIA GERMANIA 8, P 2

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Nato il ***** in ***** (RM)

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

- ***** (proprietà 1/1)



Con atto di compravendita a rogito notaio ***** del 31.03.2023, rep. 14279/8131, trascritto a Roma 2 in data 05.04.2023, al numero 13190 di formalità, il bene in oggetto veniva acquistato dal sig. ***** per l'intero diritto di piena proprietà, (Cfr. all. n°2).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (INT.9), IN POMEZIA (RM), LOC. TORVAIANICA, VIA GERMANIA 8, P 2

Appartamento confinante con vano scala, appartamento interno n. 8, distacco su Via Germania, salvo altri o se variati confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (INT.9), IN POMEZIA (RM), LOC. TORVAIANICA, VIA GERMANIA 8, P 2

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato C del DPR 138/98 e UNI 10750/2005.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,25 mq	73,62 mq	1,00	73,62 mq	3,05 mt	2
Balcone 1	3,00 mq	3,00 mq	0,30	0,90 mq	-	2
Balcone 2	5,90 mq	5,90 mq	0,30	1,77 mq	-	2
Balcone 3	6,95 mq	6,95 mq	0,30	2,09 mq	-	2
Totale superficie convenzionale:				78,38 mq	%	
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				78,38 mq		

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 - APPARTAMENTO (INT.9), IN POMEZIA (RM), LOC. TORVAIANICA, VIA GERMANIA 8, P 2

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 - APPARTAMENTO (INT.9), IN POMEZIA (RM), LOC. TORVAIANICA, VIA GERMANIA 8, P 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	31	438	513		A3	3	4 vani	Tot. 80 m ² Totale escluse aree scoperte 75 m ²	€. 402,84	2	no

Via Germania n. 8, Edificio A, Interno 9, Piano 2.

L'immobile è accatastato, si allega estratto di mappa, visura e planimetria catastale (Cfr. all. n°4-5-6).

Corrispondenza catastale

La descrizione del bene pignorato, riportata nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del catasto.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ha evidenziato una diversa distribuzione della zona giorno a seguito della rimozione di parte di un tramezzo e la realizzazione di un palchettone nella zona disimpegno, la cui altezza, misurata dal pavimento fino al soffitto del palchettone, è di circa 2,18 ml.

Lo scrivente ritiene di non procedere alla variazione catastale nelle more della regolarizzazione edilizia, di cui al successivo paragrafo.

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.

Variazioni catastali

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sue spese a effettuare tutte le necessarie variazioni catastali.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (INT.9), IN POMEZIA (RM), LOC. TORVAIANICA, VIA GERMANIA 8, P 2

L'unità immobiliare si presenta all'interno, nel complesso, **in buono stato di conservazione e manutenzione**, fatta eccezione di un'ampia macchia di umidità riscontrata sul soffitto del disimpegno.

I balconi presentano pavimentazione originale, risalente alla costruzione; in alcuni punti si rilevano distacchi tra la pavimentazione e le soglie in travertino. Inoltre, le soglie presentano lesioni localizzate in corrispondenza dei punti di fissaggio dei parapetti. Tali criticità comportano infiltrazioni d'acqua con conseguenti problematiche riscontrabili nei sottobalconi e sui frontalini.



Il fabbricato, edificato nella prima metà degli anni '60 e caratterizzato da prospetti con mattoni a faccia vista (cortina). Si rimanda alla documentazione fotografica allegata (Cfr. all. n°11/A).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (INT.9), IN POMEZIA (RM), LOC. TORVAIANICA, VIA GERMANIA 8, P 2

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (INT.9), IN POMEZIA (RM), LOC. TORVAIANICA, VIA GERMANIA 8, P 2

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato costituisce una porzione, è stato realizzato nella prima metà degli anni '60 e si sviluppa su un piano seminterrato (PS1) e quattro piani fuori terra (PT, P1, P2, P3).

Dal certificato di collaudo, in data 12.07.1963, che si rimette in allegato, l'edificio presenta le seguenti caratteristiche esterne e strutturali:

- struttura portante in c.a.;
- solai gettati in opera;
- copertura a terrazzo;
- pareti esterne finite in mattoni in laterizio a faccia vista (cortina) e/o altri rivestimenti, mentre le parti restanti sono intonacate e tinteggiate.

Caratteristiche interne del bene pignorato

✓ *Sommatoria descrizione*

L'unità abitativa al piano secondo, presenta le seguenti caratteristiche interne:

- intonaci del tipo tradizionale, con soffitti tinteggiati;
- pavimento degli ambienti in monocottura 30 x 30 cm nelle camere da letto, e di 60 x 30 cm nella zona giorno;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in alluminio con doppio vetro e avvolgibili in pvc;
- cucina con rivestimento in ceramica per h=1,75 mt circa;
- bagno, completo di lavabo, wc, bidè e doccia, con rivestimento (h=2,20 mt circa) e pavimentazione in monocottura 20 x 20 cm con disegni diversi; la zona doccia presenta un rivestimento di 60 x 30 cm circa;
- radiatori in alluminio;
- balcone con pavimentazione in gres 8 x 15 cm circa, parapetto in alluminio anodizzato e soglie in travertino;
- sul balcone della cucina è stata realizzata una struttura in alluminio anodizzato di circa 45 x 65 cm, nella quale è alloggiata la caldaia; sul balcone a servizio di una delle camere da letto, prospiciente via Germania, è stata realizzata un'ulteriore struttura esterna in alluminio



anodizzato a due ante, che ospita la lavatrice e funge da ripostiglio a tutta altezza, con dimensioni di circa 95 x 120 cm.

L'immobile è dotato degli impianti, elettrico e idricosanitario. In sede di sopralluogo è stato dichiarato che l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano, con caldaia installata sul balcone della cucina. Nelle camere da letto sono presenti split per climatizzazione e un termoconvettore.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (INT.9), IN POMEZIA (RM), LOC. TORVAIANICA, VIA GERMANIA 8, P 2

L'immobile, come da verbale di sopralluogo, è occupato dall'esecutato unitamente ad un ospite. (Cfr. all. n°3).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (INT.9), IN POMEZIA (RM), LOC. TORVAIANICA, VIA GERMANIA 8, P 2

Vista la certificazione notarile prodotta dal creditore procedente nonché la relazione preliminare dell'esperto nominato, si riporta quanto segue:

Periodo	Proprietà	Atti			
15/03/1996 al 16/05/2011	(*****), nato a (*****) il (*****), C.F. (*****), proprietario per (1/2). (*****), nato a (*****) il (*****), C.F. (*****), proprietario per (1/2).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *****	15/03/1996	97129	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	05/04/1996		7550
Stesso periodo	Stessa proprietà	Atto di rettifica dei dati catastali del precedente atto di compravendita (Rep. N° 97129 del 15/03/1996)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *****	31/03/2011	698	423
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/04/2011		13738
Periodo	Proprietà	Atti			
17/05/2011 al 30/03/2023	(*****), nato a (*****) il (*****), C.F. (*****), proprietario per (1/1).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *****	17/05/2011	778	478



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/05/2011	/	16980
Periodo	Proprietà	Atti			
31/03/2023	(*****), nato a (*****), il (*****), C.F. (*****), proprietario per (1/1).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roma 2	31/03/2023	14279	8131
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	05/04/2023		13190

Vista la relazione preliminare del professionista incaricato (Cfr. all. n° 1), e la relazione notarile agli atti del fascicolo, a cui si rimanda:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (INT.9), IN POMEZIA (RM), LOC. TORVAIANICA, VIA GERMANIA 8, P 2

Vista la relazione preliminare dell'esperto nominato, effettuata ispezione ipotecaria sull'immobile (Cfr. all. n° 10), si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a ROMA 2 il 11/02/2025

Reg. gen. 7440 - Reg. part. 5300

A favore di *****

Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (INT.9), IN POMEZIA (RM), LOC. TORVAIANICA, VIA GERMANIA 8, P 2

Dalle verifiche effettuate sul SIT della Città Metropolitana di Roma, il fabbricato, di cui l'immobile pignorato costituisce porzione, ricade in Zona B – completamento del vigente PRG. Il fabbricato è inoltre situato in area sottoposta a tutela paesaggistica, ai sensi degli articoli 134, comma 1, lett. a) e 136, comma 1, lett. c) e d) del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., con il seguente Decreto Ministeriale: D.M. del **21/10/1954** (*Fascia costiera Ostia – Anzio – Nettuno*); Ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. b) e dell'art.



142, comma 1, lett. a) del medesimo Decreto - *I territori costieri compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia.*

Inoltre, l'immobile ricade nell'ambito del paesaggio degli insediamenti urbani, come normato dall'art. 28 delle NTA del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (INT.9), IN POMEZIA (RM), LOC. TORVAIANICA, VIA GERMANIA 8, P 2

Lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia, relativa all'immobile pignorato, identificato catastalmente al Foglio 31, particella 438, subalterno 513, protocollo n. 0108935/2025.

A riscontro della suddetta istanza, l'Ufficio Archivio Urbanistica ha trasmesso, a mezzo pec e successiva trasmissione tramite posta elettronica ordinaria, la documentazione afferente alla **pratica edilizia n. PE 1119**.

La documentazione pervenuta, relativa alla pratica **PE 1119**, risulta la seguente:

- 1) Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili **n. 2453 del 12/02/1963**;
- 2) Relazione del Comune (Settore VI – Ambiente e Urbanistica) prot.0045956/2021 del 06/05/2021, inerente la pratica edilizia 1119, relativa all'immobile sito in via Germania 12 B, foglio 31, part. 806, in cui si comunica che, “*..(..)..da un attenta ricerca d'archivio, nella pratica risulta assente l'elaborato grafico relativo al Nulla Osta 2453 del 12/23/1963 intestato a ...(..)...L'elaborato in oggetto sicuramente assente dall'anno 2013, come risulta da relazione presente in pratica e firmata dalla responsabile del tempo.....*”
- 3) Attestato fine lavori Palazzina A, in data 11/11/1964;
- 4) Autorizzazione di Abitabilità in data 11/11/1964 – **“Fabbricato B”**;
- 5) Collaudo delle strutture, Palazzina A, in data 12/07/1963;
- 6) Collaudo delle strutture, Palazzina B, in data 12/04/1964;
- 7) Attestazione di non sussistenza delle caratteristiche di lusso, palazzina B, in data 11/11/1964;
- 8) Parere Paesaggistico n.15/2015 del 23/10/2015, con relativo elaborato grafico, riferito al seguente intervento “Istanza di sanatoria per l'ampliamento dell'unità residenziale posta al piano quarto, in difformità al N.O. edilizio del 12.02.1963 n. 2453 – scala B – via Germania 12; **si precisa che tale pratica NON RIGUARDA l'immobile oggetto di pignoramento.**”

I documenti, sono riportati nell'allegato (Cfr. all. n°8/A).

**Precisazioni in merito alla pratica edilizia PE 1119**

Dall'esame della documentazione trasmessa dal Comune di Pomezia emerge che la pratica edilizia n. **PE 1119** risulta riferita ad un **complesso edilizio comprendente più fabbricati**.

Si evidenzia che **nei documenti trasmessi non è presente alcun riferimento diretto ai dati catastali identificativi dell'immobile pignorato** (Foglio 31, particella 438, subalterno 513), né risultano allegati **elaborati grafici specificamente riferibili all'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare** oggetto della presente procedura.

A seguito delle perplessità riscontrate, lo scrivente CTU ha provveduto a recarsi presso gli uffici comunali competenti per ulteriori chiarimenti. In tale sede, il personale dell'Archivio Urbanistica, **a seguito di nuova verifica della banca dati comunale, ha confermato che la pratica PE 1119 (N.O.n. 2453/1963), riguarda più fabbricati**, tra cui quello in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento; **precisando che il fabbricato B risulta distinto e non coincidente con quello in cui è ricompreso l'immobile pignorato.**

È stato inoltre riferito che, **relativamente all'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, NON RISULTA REPERIBILE L'ELABORATO GRAFICO DEL NULLA OSTA, N. 2453/1963**, come riportato nella relazione (Settore VI – Ambiente e Urbanistica) prot.0045956/2021 del 06/05/2021.

Pertanto, per quanto desumibile dalla documentazione disponibile presso l'Archivio Comunale, trasmessa a seguito di formale e puntuale richiesta di accesso agli atti, e in base ai chiarimenti successivamente forniti dal personale dell'Archivio Urbanistica, come sopra riportata:

- **il titolo edilizio di riferimento per la realizzazione del fabbricato in oggetto dovrebbe essere il Nulla Osta n. 2453 in data 12/02/1963;**
- **il ben pignorato, non è ricompreso nel fabbricato B;**
- **non risulta reperibile l'elaborato grafico del Nulla Osta, N. 2453/1963.**

NOTA BENE: tra la documentazione trasmessa dal Comune, risulta acquisito esclusivamente il certificato di abitabilità relativo al "Fabbricato B", il quale, non risulta riferibile al fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Pertanto, con riferimento al fabbricato in cui è ubicato il bene interessato dal pignoramento, NON È STATO REPERITO NÉ TRASMESSO ALCUN CERTIFICATO DI ABITABILITÀ.

Alla luce di quanto sopra esposto, si precisa che **le informazioni riportate si basano esclusivamente sulla documentazione trasmessa e sui chiarimenti forniti dagli uffici comunali competenti.**

Lo scrivente CTU, pertanto, **non assume alcuna responsabilità in merito alla legittimità edilizia e paesaggistica dell'immobile pignorato.**



Per quanto sopra esposto, inoltre, **la presente perizia di stima è resa in assenza della verifica della conformità urbanistica-edilizia del cespite pignorato, in quanto non è stato possibile acquisire l'elaborato grafico di cui al N.O. n. 2453/1963, che risulta assente all'interno della pratica edilizia**, come comunicato dal Comune.

Precisazione in merito alla legittimità paesaggistica

Come riportato nel paragrafo precedente, l'area in cui ricade il fabbricato in oggetto è **sottoposta a tutela paesaggistica dal 1954**, ai sensi del **D.M. del 21/10/1954**.

A tal proposito, si evidenzia che, tra gli atti trasmessi dall'Ufficio Archivio Urbanistica, **NON è presente il Parere della Soprintendenza** ai Monumenti del Lazio, allora competente, **relativo all'edificazione del fabbricato; sul titolo edilizio, N.O. 2453/1963 non risulta alcun riferimento all'acquisizione di tale parere paesaggistico.**

Alla luce di quanto sopra esposto, l'acquirente, in conformità al principio della vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che, una volta perfezionato il trasferimento, non potrà mettere in discussione né avanzare contestazioni relative alla legittimità paesaggistica ed edilizia dell'immobile pignorato, essendo stato informato di quanto rilevabile dalla documentazione ufficiale trasmessa dagli uffici competenti. Lo scrivente CTU non assume alcuna responsabilità nel merito.

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

In assenza dell'elaborato grafico relativo al N.O. n. 2453/1963, come sopra riportato, alla data odierna, l'unica verifica possibile, risulta essere quella tra il rilievo eseguito in sede di sopralluogo e la planimetria catastale.

Si precisa, tuttavia, che **il catasto non ha valore probatorio ai fini dell'accertamento della legittimità e della conformità urbanistico-edilizia di un immobile.**

Il confronto tra il rilievo dell'immobile oggetto di procedura esecutiva (cfr. All. n. 7) e la planimetria catastale ha evidenziato le seguenti difformità:

- a) *Zona giorno: si riscontra una diversa distribuzione a seguito della rimozione parziale di un tramezzo e della realizzazione di un palchettone nella zona disimpegno. L'altezza del disimpegno sottostante il palchettone, misurata dal pavimento al soffitto, è di circa 2,18 m;*
- b) *Balcone della cucina: è stata realizzata una struttura in alluminio anodizzato di circa 45 x 65 cm, all'interno della quale è alloggiata la caldaia;*
- c) *Balcone a servizio di una camera da letto, prospiciente Via Germania: è stata realizzata una struttura esterna in alluminio anodizzato a due ante, destinata a ospitare la lavatrice e fungere da ripostiglio a tutta altezza, con dimensioni di circa 95 x 120 cm.*

Qualora, a seguito di un eventuale recupero dell'elaborato grafico di cui al N.O. n. 2453/1963, attualmente non reperibile presso il Comune, siano confermate le difformità sopra elencati;



Considerato che l'area è **sottoposta a tutela paesaggistica** ai sensi degli articoli 134, co. 1, lett. a) e 136, co.1, lett. c) e d) del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.; ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. b) e dell'art. 142, co. 1, lett. a) del medesimo Decreto Legislativo;

si riporta quanto segue:

- *La diversa distribuzione interna, di cui al precedente punto a), appare sanabile ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., con pagamento della relativa sanzione. Tuttavia, il palchettone realizzato nel disimpegno determina, a seguito della sua realizzazione, un'altezza interna del disimpegno di circa 2,18 m, inferiore ai limiti minimi previsti dal D.M. 5 luglio 1975, che stabilisce l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, riducibile a 2,40 m per i disimpegni in genere. Pertanto, allo stato, tale intervento non appare sanabile e dovrebbe essere ripristinato lo stato dei luoghi, conformemente a quanto autorizzato;*
- *In merito alle difformità, di cui ai precedenti punti b) e c), considerato che l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico, gli stessi appaiono sanabili solo se ricorrono le condizioni previste dall'art. 36 e/o 37 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 167, commi 4 e 5, del D.Lgs. 42/2004, ricordando che, per l'edificazione dell'edificio, non è presente agli atti del Comune il pertinente parere della Soprintendenza. Pertanto, tale circostanza potrebbe essere di fatto ostativa al rilascio di eventuali sanatorie, che prevedono quale presupposto la sussistenza della legittimità delle opere già realizzate. In caso di non sanabilità, le strutture all'esterno, in alluminio anodizzato, dovranno essere rimosse, ripristinando lo stato luoghi, conformemente a quanto autorizzato.*

Si ribadisce che quanto sopra, in assenza dell'elaborato grafico di cui al N.O. n. 2453/1963, costituisce, allo stato attuale, una mera ipotesi priva di valenza vincolante ai fini edilizi e paesaggistici.

Nell'eventualità, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla regolarizzazione delle difformità sopra elencate, se ed in quanto sanabili. Nel caso in cui le stesse non possano essere sanate a giudizio degli organi competenti, l'aggiudicatario dovrà a sue spese provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Saranno inoltre a carico dell'aggiudicatario qualsiasi altro onere, che dovesse rendersi necessario per la definizione della regolarità edilizia, nonché paesaggistica, dell'immobile pignorato, senza nulla a pretendere.

Restando salve e impregiudicate, le successive determinazioni degli organi competenti in merito a difformità o abusi, anche in ordine ad altri requisiti di legge e ai diritti di terzi.

Conclusioni

Per tutto quanto sopra relazionato, **si ribadisce** che lo scrivente CTU, non assume alcuna responsabilità in merito alla legittimità edilizia e paesaggistica dell'immobile pignorato.



Inoltre, la presente perizia di stima è resa nelle more della verifica della conformità urbanistica-edilizia del cespite pignorato, in quanto non è stato possibile acquisire l'elaborato grafico di cui al N.O. n. 2453/1963, che risulta assente all'interno della pratica edilizia, come comunicato dal Comune.

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

È stato rinvenuto un attestato di prestazione energetica (APE) in data 27/03/2023, allegato all'atto di provenienza (cfr. all. n. 2).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (INT.9), IN POMEZIA (RM), LOC. TORVAIANICA, VIA GERMANIA 8, P 2

Risulta costituito un condominio, sito Via Germania 8.

A seguito di richiesta circa la sussistenza di oneri condominiali formulata dallo scrivente, l'Amministratore del condominio, con comunicazione email del 19/01/2026, (cfr. all. n. 9), ha comunicato quanto segue:

- "1. l'importo delle spese condominiali del Sig. ***** non pagate negli ultimi 2 ANNI anteriori a novembre 2025 risulta € 2.140,18 mentre l'insoluto ad oggi è di € 2.395,18, di cui € 1.033,00 è il debito contratto per due gestioni straordinarie di cui sono già stati fatti i lavori;*
- 2. l'importo annuo delle spese fisse di gestione per il 2025 è stato preventivato per € 961,24;*
- 3. Non sono state ancora deliberate spese straordinarie relative ai lavori di messa in sicurezza e ripristino ma verranno deliberati probabilmente nella prossima assemblea."*

Si ricorda pertanto 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 sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.**

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.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha proceduto alla formazione di singoli lotti, come riportato di seguito.

Le differenziazioni dei valori unitari tra i singoli lotti sono state determinate sulla base delle specifiche caratteristiche dei beni.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Appartamento (int.9), in Pomezia (RM), Loc. Torvaianica, Via Germania 8, P2

Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Pomezia (RM), Località Torvaianica, Via Germania n. 8 e precisamente:

- ✓ **Appartamento** distinto con il numero d'interno **nove** (9), posto al **piano secondo** (P2), dell'edificio A, composto da ingresso, pranzo/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e tre balconi.

L'immobile è ubicato nella zona centrale di Torvaianica, in contesto prevalentemente residenziale, in prossimità della Strada Provinciale n. 601, Litoranea Ostia-Anzio, a breve distanza dal mare e dai principali servizi.

Il fabbricato, realizzato nella prima metà degli anni '60, si sviluppa su un piano seminterrato e quattro piani fuori terra. L'accesso all'edificio avviene da cancello pedonale posto sulla pubblica via, al civico n. 8 di Via Germania; non è presente l'ascensore.

L'appartamento si presenta all'interno, nel complesso, in buono stato di conservazione e manutenzione, fatta eccezione di una macchia di umidità riscontrata sul soffitto del disimpegno. I balconi presentano criticità in corrispondenza delle soglie e dei punti di fissaggio dei parapetti (si rinvia alla perizia di stima).

L'unità abitativa, come da verbale di sopralluogo, è occupato dall'esecutato unitamente ad un ospite.

Sussistono oneri condominiali.

La presente perizia è redatta **nelle more della verifica della conformità urbanistica-edilizia** del bene pignorato, in quanto **non è stato possibile acquisire l'elaborato grafico allegato al titolo edilizio, nonché della verifica della legittimità paesaggistica del fabbricato.**

Per il fabbricato, in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, **non è stato reperito agli atti il certificato di abitabilità.**

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ha evidenziato delle difformità.

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sue spese, a tutti gli eventuali oneri necessari per la definizione della regolarità edilizia nonché paesaggistica del bene pignorato, senza nulla a pretendere nei confronti della procedura; nonché a provvedere, sempre a sue spese, alle necessarie variazioni catastali.

Restano salve e impregiudicate le determinazioni degli organi competenti in merito a eventuali difformità e/o abusi riscontrabili, anche in ordine ad altri requisiti di legge e ai diritti di terzi.

Si rinvia al paragrafo regolarità edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 438, Sub. 513, Categoria A3

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

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.

Ai fini dell'elaborazione estimativa richiesta, sono stati applicati i principi e i criteri della prassi estimativa corrente. Nel caso in esame, trattandosi di immobile a destinazione residenziale, suscettibile di utilizzazione diretta, l'approccio ritenuto più idoneo è quello sintetico-comparativo (di mercato), basato sul confronto tra il bene oggetto di stima e immobili comparabili, oggetto di recenti compravendite o offerte nel medesimo segmento di mercato.

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

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – OMI

Valori Aggiornati al 2° SEMESTRE 2025

Comune: POMEZIA (RM)

Zona: E1 - SUBURBANA/TORVAIANICA

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

Valore di mercato (€/mq):

- Min €/mq 1.300,00;
- Max €/mq 1.950,00.

AGENZIE IMMOBILIARI IN LOCO

Le rilevazioni effettuate presso le agenzie immobiliari locali indicano che i valori di mercato per immobili comparabili al bene oggetto di stima si collocano prevalentemente nella fascia media del range OMI di riferimento, in coerenza con le caratteristiche dei beni osservati.

Sulla base delle rilevazioni e verifiche effettuate, e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile descritte nei paragrafi precedenti, il CTU assume quale valore unitario di riferimento 1.625,00 €/mq, corrispondente al punto medio del range OMI di riferimento. Le quotazioni OMI sono riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia, in un ambito territoriale omogeneo.

Al valore assunto si applicano pertanto coefficienti correttivi, individuati tra quelli ritenuti significativamente incidenti sul valore immobiliare nel segmento di mercato di riferimento e comunemente adottati nella prassi estimativa (letteratura estimativa e prassi professionale), finalizzati ad adeguare il dato OMI alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di stima, come descritte nei



paragrafi precedenti, ai quali si rimanda. In particolare, con riferimento allo stato manutentivo e al livello di piano, si assumono: - *coefficiente di piano (senza ascensore): 0,95*; - *stato di manutenzione: 1,05*.

Pertanto avremo:

Valore di mercato unitario = $1.625,00 \text{ €/mq} \times 1,05 \times 0,95 = 1620,94 \text{ €/mq}$

che si approssima a 1621,00 €/mq.

Tale valore risulta congruo con il segmento di mercato locale di riferimento per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento, in Torvaianica (RM), Via Germania 8, PTR	78,38 mq				
Totale	78,38 mq	1621,00 €/mq	€ 127.053,98	100,00	€ 127.053,98
				Valore di stima:	€ 127.053,98

Valore di stima: € 127.053,98

Detrazioni al Valore di Stima

Fatte le necessarie valutazioni economiche, il sottoscritto professionista ha ritenuto di detrarre dal valore di stima una percentuale del 4%, per tenere conto dei seguenti deprezzamenti e oneri a carico dell'aggiudicatario:

- ✓ Aggiornamento catastale;
- ✓ Oneri per la definizione della regolarità edilizia, nonché paesaggistica, del cespite pignorato, senza nulla a pretendere nei confronti della procedura, *(si rinvia al paragrafo regolarità edilizia)*;
- ✓ Mancanza della verifica della conformità urbanistica-edilizia e della legittimità paesaggistica *(si rinvia al paragrafo regolarità edilizia)*;
- ✓ Oneri condominiali;
- ✓ 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.

Detrazione: 4%

Valore di Stima finale = € 121.971,82 si approssima a € 122.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.



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 08/05/2026

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

Arch. *****

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Relazione Preliminare
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 4 Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Visure catastali
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Planimetrie di rilievo
- ✓ N° 8 Documenti Comune di Pomezia
- ✓ N° 9 Nota del Condominio
- ✓ N° 10 Ispezioni ipotecaria
- ✓ N° 11/A Documentazione fotografica (Lotto 1)



RIEPILOGO BANDI D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Appartamento (int.9), in Pomezia (RM), Loc. Torvaianica, Via Germania 8, P2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **31**, Part. **438**, Sub. **513**, Categoria A3
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 **Via Germania n. 8**, e precisamente:

- ✓ **Appartamento** distinto con il numero d'interno **nove (9)**, posto al **piano secondo (P2)**, dell'**edificio A**, composto da ingresso, pranzo/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e tre balconi.

L'immobile è ubicato nella zona centrale di Torvaianica, in contesto prevalentemente residenziale, in prossimità della Strada Provinciale n. 601, Litoranea Ostia-Anzio, a breve distanza dal mare e dai principali servizi.

Il fabbricato è stato realizzato nella prima metà degli anni '60; non è presente l'ascensore.

L'appartamento confina con vano scala, appartamento interno n. 8, distacco su Via Germania, salvo altri o se variati confini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 438, Sub. 513, Categoria A3.

L'immobile, come da verbale di sopralluogo, è occupato dall'esecutato unitamente ad un ospite.

Sussistono oneri condominiali.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ha evidenziato delle difformità.

La presente perizia è redatta **nelle more della verifica della conformità urbanistica-edilizia del bene pignorato**, in quanto non è stato possibile acquisire l'elaborato grafico allegato al titolo edilizio, **nonché della verifica della legittimità paesaggistica del fabbricato**.

Per il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento **non è stato reperito agli atti il certificato di abitabilità**.

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere, a proprie spese, a tutti gli eventuali oneri necessari per la definizione della regolarità edilizia, nonché paesaggistica, del bene pignorato, se e in quanto regolarizzabile, nonché a provvedere, sempre a proprie spese, alle necessarie variazioni catastali.

Restando salve e impregiudicate le determinazioni degli organi competenti in merito a eventuali difformità e/o abusi riscontrabili, anche in ordine ad altri requisiti di legge e ai diritti di terzi.

Per tutti gli aspetti relativi alla regolarità edilizia e paesaggistica, si rimanda al paragrafo **“Regolarità edilizia”** della presente perizia.

L'appartamento si presenta all'interno, nel complesso, in buono stato di conservazione e manutenzione, fatta eccezione di una macchia di umidità riscontrata sul soffitto del disimpegno. I balconi presentano criticità in corrispondenza delle soglie e dei punti di fissaggio dei parapetti.

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 € 122.000,00