TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rodi Biagio, nell'Esecuzione Immobiliare 354/2025 del R.G.E.

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
- Completezza documentazione ex art. 567 4
- Titolarità 5
- Confini 5
- Consistenza 5
- Cronistoria Dati Catastali 6
- Dati Catastali 7
- Stato conservativo 7
- Parti Comuni 7
- Caratteristiche costruttive prevalenti 8
- Stato di occupazione 8
- Provenienze Ventennali 8
- Normativa urbanistica 8
- Regolarità edilizia 9
- Vincoli od oneri condominiali 10

Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 16
- **Lotto Unico** 16

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 354/2025 del R.G.E. 18
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.043,68** 18

INCARICO

All'udienza del 02/03/2026, il sottoscritto Arch. Rodi Biagio, con studio in Via di Rocca di Papa, 29 - 00046 - Grottaferrata (RM), email biagiorodi@gmail.com;birodi@libero.it, PEC b.rodi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2026 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 Sirene 212, interno 7, piano 2

DESCRIZIONE

Il bene in esame risulta ubicato nel Comune di Pomezia, provincia di Roma, Lungomare delle Sirene n. 212, piano 2°, interno7, località Torvaianica.
Quest'ultima è una frazione costiera del Comune di Pomezia, in provincia di Roma, nota per il suo sviluppo urbanistico legato al turismo balneare. Situata lungo il Lungomare delle Sirene, si estende per circa 8,5 km tra Ostia e Marina di Ardea.
Lo sviluppo accelerò negli anni '50-'60 con un'urbanizzazione caotica lungo la litoranea, trasformandola da zona agricola in località turistica.
Torvaianica gode di buoni collegamenti via bus con Pomezia (a 7-10 km) e Roma (a circa 32 km dal centro), principalmente gestiti da Cotral e Autolinee Troiani.
Le strade principali includono la Via del Mare (SS207) e la Litoranea (Torvaianica), facilitando accessi rapidi in auto o taxi.
Il Lungomare delle Sirene, sul quale insiste il fabbricato condominiale nel quale è inserito l'immobile oggetto della presente perizia, è l'arteria principale di Torvaianica; un lungomare costiero lungo circa 3 km che collega la frazione al mare e ne definisce l'identità turistica balneare. L'architettura lungo il viale riflette lo sviluppo urbanistico degli anni '50-'70: edifici residenziali a 3-5 piani in cemento armato, o villette basse, con balconi e terrazze vista mare, senza grandi pretese estetiche. Predominano facciate semplici, con intonaci chiari, o rivestimenti a cortina, e elementi funzionali come recinzioni basse e giardini.
Il bene pignorato nella presente procedura è parte di un fabbricato plurifamiliare, (individuato dalla particella 558), si sviluppa su un unico piano, l'ultimo, il cui soffitto confina direttamente con il lastrico solare.
Il fronte principale, sul Lungomare delle Sirene, ha esposizione su Sud/Ovest, e vista sul mare; gli altri fronti, dove non sono presenti affacci visuali, hanno esposizione Sud/ EST e Nord/Ovest. Le restanti pareti del bene pignorato, confinano con il corpo scale ed altre unità immobiliari.

Al bene di interesse si accede da un corpo scala a doppia rampa, dotato di portone di ingresso, preceduto da un cortile condominiale pavimentato ad opera incerta, munito di cancelletto in ferro a due ante, che dà direttamente sul Lungomare delle Sirene.
La rampa di scale, superato il 2° ed ultimo piano, prosegue per accedere al lastrico solare soprastante, corredato di un piccolo lavatoio.
Ai lati il cortile di ingresso è delimitato da siepe perimetrale limitante introspezione delle altre proprietà.

L'unità immobiliare si compone di un ingresso/disimpegno, un ambiente soggiorno nel quale, a differenza della planimetria catastale, insiste un angolo cottura, una cameretta, ambiente precedentemente destinato a cucina, un bagno, dotato di tutti gli accessori (lavabo, tazza, bidet e vasca) , ed una camera da letto.
Completa la proprietà un lungo balcone prospettante direttamente sul Lungomare delle Sirene, con vista mare al quale tutti gli ambienti, tranne il bagno, hanno accesso diretto, tramite portafinestra.

La cucina, è stata, dunque, sostituita da un angolo cottura direttamente nel soggiorno.
Lo spazio precedentemente destinato a cucina è stato convertito in camera da letto.
Nella consistenza la planimetria non risulta cambiata.
L'altezza interna è pari a 2,90 mt.
L'immobile confina con il corpo scala condominiale ed altre due unità: interni 6 e 8.
Il lastrico solare sotto il quale insiste il bene pignorato, si sviluppa, e ne occupa, tutta la sua estensione.

L'abitazione è rifinita con materiali di ordinaria qualità: pavimento e rivestimenti di bagno e cucina risultano in piastrelle di ceramica.
Gli altri ambienti, compreso l'ingresso/disimpegno e la camera da letto sono pavimentati con gli originari marmittoni di graniglia.
Il vano precedentemente a destinazione cucina, ora camera da letto, risulta ri-pavimentato, a copertura, in parquet.
Pareti e soffitti, intonacati e tinteggiati, si presentano in ordinario stato manutentivo.
Tuttavia, sopratutto in prossimità dei ponti termici, in particolare nel bagno, sono presenti chiari segni di efflorescenza da condensa.
La muratura perimetrale di facciata è rifinita a cortina in tutta altezza, escluso lo spazio delle velette / marcapiani, intonacate e tinteggiate.

I serramenti esterni sono costituiti da infissi con telaio in alluminio a vetro singolo e dotati di tapparelle, di colore chiaro.
Gli imbotti esterni risultano tutti provvisti di telaio di supporto per grate di protezione in ferro che, però, risultano rimosse.
L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia; tutti gli allacci sono presenti.
L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, presenta radiatori in ghisa, alimentati da una caldaia, istallata sul balcone di proprietà, protetta da un copricaldaia in lamiera zincata che, a causa di parti malmesse non risulta ispezionabile.
Il terrazzo non è limitato da ringhiera ma da un parapetto composto da elementi in terracotta, intervallati da montanti intonacati, sormontato da copertina con gocciolatoio.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Sirene 212, interno 7, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

[redacted] del 22 febbraio 2001, notaio Bocca Loredana di Palestrina, Repertorio n. 4125 - COMPRAVENDITA , V n.45083.1/2009 - Pratica n. RM0531957 in atti dal 20/04/2009

[redacted]

CONFINI

Come da stralcio catastale allegato, il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare , confina a nord / est con altro lotto (particella 594), a sud/est con Via Pireo, sud/ovest con il Lungomare delle Sirene, ed a Nord/Ovest, con altro lotto (particella 568).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	54,04 mq	64,14 mq	1	64,14 mq	2,90 m	2
Balcone	16,80 mq	16,80 mq	0,30	5,04 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**69,18 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**69,18 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile, in quanto la superficie totale, come da regolamento edilizio approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 2 del 18.02.2008 (aggiornamento e revisione del regolamento

edilizio già adottato con delibera del consiglio comunale n. 79 del 08/11/1988), prescrive, per alloggio monostanza, un superficie minima 28 mq, comprensiva di servizi.

Lo scrivente ha ottenuto la superficie convenzionale complessiva utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione e previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed ulteriormente approfondito nel Manuale Operativo della Banca Dati OMI, messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, nell'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Si riportano di seguito i parametri utilizzati:

- la superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie di piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm; eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi e balconi), poiché direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, sono state computate nella misura del 30% della loro effettiva superficie poiché di estensione inferiore a mq. 25,00;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **08/04/1989** al **04/09/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 558, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Piano 2
Dal **04/09/1989** al **03/09/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 558, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 397,67 Piano 2
Dal **03/09/1998** al **22/02/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 558, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 397,67 Piano 2
Dal **22/02/2001** al **19/10/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 558, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 69 mq Rendita € 397,67 Piano 2
Dal **19/10/2011** al **22/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 558, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 69 mq Rendita € 397,67 Piano 2

La cronistoria catastale è stata ricavata dalle visure storiche dei beni (vedasi allegati).
La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
In particolare l'edificazione del fabbricato è iniziata a seguito di un nulla osta per l'esecuzione opere edili ,

emesso dal Comune di Pomezia, in data 06/05/1963 n. pratica 2808.
In data 03/07/1965 veniva prodotta relativa planimetria catastale d'impianto

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
P	25	558	7		A2	2	3,5	69 mq	397,67 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto, dimensionalmente, risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso gli uffici del N.C.E.U. (vedasi planimetria allegata), lo scrivente ha tuttavia riscontrato la seguente difformità:
Cambio destinazione vano cucina in camera da letto e disposto angolo cottura in vano soggiorno.
Non essendo possibile sanare quanto difforme, in quanto in contrasto con le norme tecniche e regolamento edilizio, si necessita il ripristino della situazione catastale attuale.

STATO CONSERVATIVO

La scrivente reputa lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare sufficiente; si riscontrano problematiche dovute a ponti termici ed agli infissi da manutenere, sopratutto i controtelai delle inferriate, ora rimosse.
L'unità immobiliare risulta provvista di doppia climatizzazione: caldaia murale a gas e condizionatori. Questi ultimi risultano rimossi e non funzionanti.
La caldaia a gas è ubicata sul balcone di pertinenza; risulta protetta da copricaldaia in alluminio ma non risulta comodamente ispezionabile a causa del cattivo stato manutentivo dello sportello.
Sul balcone è anche presente un sistema di illuminazione i cui apparecchi illuminanti sono in pessimo stato e pericolanti.
Lo stato manutentivo e conservativo dell'esterno dell'intero fabbricato risulta sostanzialmente buono.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato costituito da n. 8 unità immobiliari con relative pertinenze, pertanto sono da considerarsi "bene comune" le componenti impiantistiche ed architettoniche/strutturali che costituiscono il fabbricato nel suo insieme nonché il corpo scala, il vialetto d'ingresso ed il lastrico solare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura del fabbricato è stata realizzata in cemento armato con solai in latero cemento; tamponature e tramezzature sono state realizzate in laterizio. Gli ambienti sono rifiniti con intonaci in malta di calce.
Il fabbricato presenta tre piani fuori terra ed uno seminterrato, una pianta piuttosto regolare, facciate in parte rivestite a cortina, in parte intonacate e tinteggiate in bianco, copertura piana a lastrico solare.
I parapetti dei balconi sono composti da elementi traforati in terracotta, intervallati da montanti intonacati, sormontati da copertina con gocciolatoio
Nel suo insieme lo stabile si presenta in buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo svolto in data 27/04/2026, l'immobile risulta occupat [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/02/2001** al **19/10/2011**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		BOCCA LOREDANA	22/02/2001	4125	4310
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	03/03/2001	7695	
		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;

NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla normativa urbanistica, il Piano Regolatore Generale (PRG) di Pomezia (approvato dalla Regione Lazio con Delibera n. 4246 del 20 novembre 1974), attualmente in fase di variante e rinominato P.U.G.C. (Piano

Urbanistico Generale Comunale), definisce lo sviluppo urbanistico della città, superando il precedente piano del 1974 . La variante mira a governare la crescita della città, con focus su sostenibilità, consumo di suolo e partecipazione pubblica.
L'area su sorge il fabbricato ricade in Zona B (Completamento).
Nelle zone B sono consentiti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo così come definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione totale e/o parziale e ricostruzione ed ampliamento.

Il Regolamento Edilizio Comunale, che disciplina i vari interventi edilizi, nonchè le norme tecniche delle costruzioni e degli immobili, è stato approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 2 del 18.02.2008 (aggiornamento e revisione del regolamento edilizio già adottato con delibera del consiglio comunale n. 79 del 08/11/1988).

Tale area è, inoltre, interessata P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 2021 pubblicato sul B.U.R. Lazio n 56 del 2021:

- tav. A - Sistema ed ambiti di paesaggio – L'area interessata ricade in zona "paesaggio degli insediamenti urbani".
- Tav. B – Beni paesaggistici – L'area interessata ricade in vincolo paesaggistico relativo alla Fascia costiera - Ostia - Anzio - Nettuno

La presenza del vincolo impone che qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica o edilizia (che vada oltre la semplice manutenzione ordinaria/straordinaria) non alteri lo stato dei luoghi e richiede il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In particolare l'edificazione del fabbricato è iniziata a seguito di un nulla osta per l'esecuzione opere edili , emesso dal Comune di Pomezia, in data 06/05/1963 n. pratica 2808.

In data 03/07/1965 veniva prodotta relativa planimetria catastale d'impianto
Parallelamente a quanto già descritto nella sezione "Dati Catastali", lo stato di fatto risulta difforme dalla planimetria catastale prodotta il 03/07/1965.
Nello specifico l'immobile presenta la seguente difformità:
Risulta cambiata la destinazione d'uso del vano, originariamente, cucina in camera da letto.
La cucina è stata annessa allo spazio soggiorno quale angolo cottura.
Dimensionalmente l'immobile è conforme agli atti catastali tuttavia,come da normativa edilizia, il vano ora utilizzato a camera da letto non risulta conforme.
Il regolamento prescrive che le camere da letto devono avere una superficie minima di 9,00 mq; la stanza precedentemente destinata a cucina risulta di 6,70 mq.
Pertanto risulta necessario ripristinare lo stato ante mediante una CILA in sanatoria di ripristino, mediante le seguenti opere:

1. rimozione rivestimenti maioliche attuale angolo cottura
2. ripristino rasatura parete precedentemente rivestita in maioliche
3. ripristino allacci impiantistici idraulici, elettrici e gas.
4. Ripristino rivestimenti in maiolica cucina

Così come sinteticamente quantificati desumendone i costi dall'ultimo Tariffario opere edili Regione Lazio LLPP

2023, si perviene a circa 1600,00 €

In considerazione di quanto sopra, si riporta di seguito una stima sommaria dei costi da considerarsi per le opere di ripristino, per le competenze tecniche e per la sanzione , così come quantificabili alla data odierna:

- €. 1.600,00 per costi di ripristino;
- €. 700,00 per competenze tecniche per redazione CILA di ripristino;
- €. 1.000,00 per sanzione pecuniaria.
- € 150,00 a C.I.L.A. tardiva (TARIFFARIO DIRITTI DI ISTRUTTORIA AGGIORNATO AL 01/01/2025).
- € 70,00 per diritti catastali tramite procedura DOCFA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 648,00

Come da documentazione allegata, fornita dall'amministratore di condominio in carica, l'immobile risulta gravato dal seguente debito pregresso: 8.369,84 € .
Gli oneri condominiali ammontano, a preventivo, a 648,00 € annui

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto è formato dal seguente bene:

- Bene N° 1 – Appartamento, ubicato nel Comune di Pomezia (RM), località Torvaianica – Lungomare delle Sirene n. 212, piano 2°, interno7

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Sirene 212, interno 7, piano 2
  Il bene in esame risulta ubicato nel Comune di Pomezia, provincia di Roma, Lungomare delle Sirene n. 212, piano 2°, interno7, località Torvaianica. Quest'ultima è una frazione costiera del Comune di Pomezia, in provincia di Roma, nota per il suo sviluppo urbanistico legato al turismo balneare. Situata lungo il Lungomare delle Sirene, si estende per circa 8,5 km tra Ostia e Marina di Ardea. Lo sviluppo accelerò negli anni '50-'60 con un'urbanizzazione caotica lungo la litoranea, trasformandola da zona agricola in località turistica. Torvaianica gode di buoni collegamenti via bus con Pomezia (a 7-10 km) e Roma (a circa 32 km dal centro), principalmente gestiti da Cotral e Autolinee Troiani. Le strade principali includono la Via del Mare (SS207) e la Litoranea (Torvaianica), facilitando accessi rapidi in auto o taxi. Il Lungomare delle Sirene, sul quale insiste il fabbricato condominiale nel quale è inserito l'immobile oggetto della presente perizia, è l'arteria principale di Torvaianica; un lungomare costiero lungo circa 3 km che collega la frazione al mare e ne definisce l'identità turistica balneare. L'architettura

lungo il viale riflette lo sviluppo urbanistico degli anni '50-'70: edifici residenziali a 3-5 piani in cemento armato, o villette basse, con balconi e terrazze vista mare, senza grandi pretese estetiche. Predominano facciate semplici, con intonaci chiari, o rivestimenti a cortina, e elementi funzionali come recinzioni basse e giardini. Il bene pignorato nella presente procedura è parte di un fabbricato plurifamiliare, (individuato dalla particella 558), si sviluppa su un unico piano, l'ultimo, il cui soffitto confina direttamente con il lastrico solare. Il fronte principale, sul Lungomare delle Sirene, ha esposizione su Sud/Ovest, e vista sul mare; gli altri fronti, dove non sono presenti affacci visuali, hanno esposizione Sud/ EST e Nord/Ovest. Le restanti pareti del bene pignorato, confinano con il corpo scale ed altre unità immobiliari. Al bene di interesse si accede da un corpo scala a doppia rampa, dotato di portone di ingresso, preceduto da un cortile condominiale pavimentato ad opera incerta, munito di cancelletto in ferro a due ante, che dà direttamente sul Lungomare delle Sirene. La rampa di scale, superato il 2° ed ultimo piano, prosegue per accedere al lastrico solare soprastante, corredato di un piccolo lavatoio. Ai lati il cortile di ingresso è delimitato da siepe perimetrale limitante introspezione delle altre proprietà. L'unità immobiliare si compone di un ingresso/disimpegno, un ambiente soggiorno nel quale, a differenza della planimetria catastale, insiste un angolo cottura, una cameretta, ambiente precedentemente destinato a cucina, un bagno, dotato di tutti gli accessori (lavabo, tazza, bidet e vasca) , ed una camera da letto. Completa la proprietà un lungo balcone prospettante direttamente sul Lungomare delle Sirene, con vista mare al quale tutti gli ambienti, tranne il bagno, hanno accesso diretto, tramite portafinestra. La cucina, è stata, dunque, sostituita da un angolo cottura direttamente nel soggiorno. Lo spazio precedentemente destinato a cucina è stato convertito in camera da letto. Nella consistenza la planimetria non risulta cambiata. L'altezza interna è pari a 2,90 mt. L'immobile confina con il corpo scala condominiale ed altre due unità: interni 6 e 8. Il lastrico solare sotto il quale insiste il bene pignorato, si sviluppa, e ne occupa, tutta la sua estensione. L'abitazione è rifinita con materiali di ordinaria qualità: pavimento e rivestimenti di bagno e cucina risultano in piastrelle di ceramica. Gli altri ambienti, compreso l'ingresso/disimpegno e la camera da letto sono pavimentati con gli originari marmittoni di graniglia. Il vano precedentemente a destinazione cucina, ora camera da letto, risulta ri-pavimentato, a copertura, in parquet. Pareti e soffitti, intonacati e tinteggiati, si presentano in ordinario stato manutentivo. Tuttavia, sopratutto in prossimità dei ponti termici, in particolare nel bagno, sono presenti chiari segni di efflorescenza da condensa. La muratura perimetrale di facciata è rifinita a cortina in tutta altezza, escluso lo spazio delle velette / marcapiani, intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono costituiti da infissi con telaio in alluminio a vetro singolo e dotati di tapparelle, di colore chiaro. Gli imbotti esterni risultano tutti provvisti di telaio di supporto per grate di protezione in ferro che, però, risultano rimosse. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia; tutti gli allacci sono presenti. L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, presenta radiatori in ghisa, alimentati da una caldaia, istallata sul balcone di proprietà, protetta da un copricaldaia in lamiera zincata che, a causa di parti malmesse non risulta ispezionabile. Il terrazzo non è limitato da ringhiera ma da un parapetto composto da elementi in terracotta, intervallati da montanti intonacati, sormontato da copertina con gocciolatoio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 558, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 105.680,75
Il metodo con cui si è effettuerà la stima è quello "comparativo" che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame, rispetto ad altri aventi caratteristiche simili. La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Altra condizione che sarà analizzata per la determinazione del valore di mercato del bene, è quella rappresentata dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, già descritte in precedenza. Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di aree limitrofe adibite a verde e/o a parcheggi, la rumorosità, la salubrità e la situazione del mercato immobiliare. Le caratteristiche intrinseche riguardano invece le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione

planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione. La stima verrà, eseguita con il procedimento di stima sintetico, acquisendo i valori da confrontarsi da:

• BANCA DATI OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate): tali quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI), per ciascuna tipologia immobiliare e per unità di superficie, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie. Nel caso di specie sono stati presi in considerazione i valori relativi al comune di Pomezia, riferiti alla zona " Torvaianica" all'interno della quale è ubicato l'immobile in questione, secondo semestre 2025. Detti valori, sono inoltre riferiti ad immobili appartenenti alla tipologia residenziale "abitazioni civili", con uno stato conservativo normale. I valori OMI riferiti alla superficie commerciale sono i seguenti: VALORE DI MERCATO MINIMO = 1.300,00 €/mq VALORE DI MERCATO MASSIMO = 1.950,00 €/mq. Data tipologia e stato del bene, si assumerà come parametro il valore massimo V.U.1 (Valore unitario 1) = 1.950,00 €/mq

• BORSINO IMMOBILIARE: in esso sono riportati dei valori "statistici", aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale dai principali portali immobiliari nazionali, da referenti locali, dall'Agenzia delle Entrate OMI, e dall' Istat e Banca D'Italia. I valori sono riferiti al metro quadrato commerciale e ad un'unità immobiliare "tipo", in questo caso ad uso residenziale, e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria. Anche in questo caso il territorio si divide per ambiti territoriali omogenei, l'area di interesse è stata individuata tramite ricerca per toponimo. I valori riferiti ad "abitazioni in stabili di fascia media" per superficie commerciale sono i seguenti: VALORE MINIMO = 1.081,00€/mq VALORE MEDIO = 1.316,00 €/mq VALORE MASSIMO = 1.552,00 €/mq. Data tipologia e stato del bene, si assumerà come parametro il valore massimo V.U.2 (Valore unitario 2) = 1.552,00 €/mq

• OPERATORI LOCALI: al fine di acquisire ulteriori elementi di confronto sono state condotte indagini presso gli operatori locali. Attualmente presso la zona di interesse, per gli immobili residenziali aventi caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano tra 1.627,27 €/mq e 2.444,44 €/mq. Tuttavia tali valori riscontrati si riferiscono ad immobili con stati manutentivi molto diversi ma, complessivamente, ristrutturati. Il cespite che stiamo considerando, in questo contesto, si inserisce nella fascia media . Pertanto Il parametro che si assumerà, sarà, quindi, la media tra i valori di mercato riscontrati : V.U.3 (Valore unitario 3) = 1.889,60 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO

Il valore di un immobile finito con caratteristiche medie e collocazione prossima a quella del bene in oggetto può cautelativamente determinarsi pari alla media aritmetica dei valori precedentemente definiti, derivanti dalle tre fonti. Si procederà di seguito a sommarli ed effettuare la media:

V.U.M. (Valore unitario medio) = (V.U.1 + V.U.2 + V.U.3) /3

V.U.M. (Valore unitario medio) = (1.950,00 €/mq + 1.552,00 €/mq + 1.889,60 €/mq) /3 = 1 797,20 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO CON COEFFICIENTE DI MERITO

L'insieme dei fattori descritti nei precedenti paragrafi ed in particolare, l'età del fabbricato, lo stato manutentivo e conservativo dello stabile e dell'abitazione, il piano, la presenza, o meno, dell'ascensore, ed infine lo stato d'occupazione , hanno determinato un coefficiente di merito (K) pari a 0,85. Tenuto pertanto conto dell'insieme di dati e fattori presi in considerazione, si avrà il seguente valore di mercato unitario da riferirsi al bene:

V.U. (Valore unitario) = V.U.M. x K

V.U. (Valore unitario) = 1.797,20 €/mq x 0,85 = 1 527,62 €/mq

DEPREZZAMENTI

Sul valore iniziale di stima è stato decurtato l'importo di € 3.700,00, ovvero la somma dei costi preventivati per il ripristino dello stato legittimo del bene (spese per competenze tecniche, sanzione e diritti) e per coprire le spese necessarie ai ripristini.
In aggiunta al sopradescritto deprezzamento, sarà applicato al valore di stima dei beni un abbattimento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi.
E' , inoltre, da detrarre il debito condominiale insoluto, come onere a carico dell'aggiudicatario, che ammonta, come da allegato, a 8.369,84 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Lungomare delle Sirene 212, interno 7, piano 2	69,18 mq	1.527,62 €/mq	€ 105.680,75	100,00%	€ 105.680,75
				Valore di stima:	€ 105.680,75

Valore di stima: € 105.680,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.700,00	€
Spese condominiali insolute	8.369,00	€

Valore finale di stima: **€ 83.043,68**

Il metodo con cui si è effettuerà la stima è quello "comparativo" che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame, rispetto ad altri aventi caratteristiche simili. La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Altra condizione che sarà analizzata per la determinazione del valore di mercato del bene, è quella rappresentata dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, già descritte in precedenza. Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di aree limitrofe adibite a verde e/o a parcheggi, la rumorosità, la salubrità e la situazione del mercato immobiliare. Le caratteristiche intrinseche riguardano invece le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione. La stima verrà, eseguita con il procedimento di stima sintetico,

acquisendo i valori da confrontarsi da:

• BANCA DATI OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate): tali quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI), per ciascuna tipologia immobiliare e per unità di superficie, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie. Nel caso di specie sono stati presi in considerazione i valori relativi al comune di Pomezia, riferiti alla zona " Torvaianica" all'interno della quale è ubicato l'immobile in questione, secondo semestre 2025. Detti valori, sono inoltre riferiti ad immobili appartenenti alla tipologia residenziale "abitazioni civili", con uno stato conservativo normale. I valori OMI riferiti alla superficie commerciale sono i seguenti: VALORE DI MERCATO MINIMO = 1.300,00 €/mq VALORE DI MERCATO MASSIMO = 1.950,00 €/mq. Data tipologia e stato del bene, si assumerà come parametro il valore massimo V.U.1 (Valore unitario 1) = 1.950,00 €/mq

• BORSINO IMMOBILIARE: in esso sono riportati dei valori "statistici", aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale dai principali portali immobiliari nazionali, da referenti locali, dall'Agenzia delle Entrate OMI, e dall' Istat e Banca D'Italia. I valori sono riferiti al metro quadrato commerciale e ad un'unità immobiliare "tipo", in questo caso ad uso residenziale, e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria. Anche in questo caso il territorio si divide per ambiti territoriali omogenei, l'area di interesse è stata individuata tramite ricerca per toponimo. I valori riferiti ad "abitazioni in stabili di fascia media" per superficie commerciale sono i seguenti: VALORE MINIMO = 1.081,00€/mq VALORE MEDIO = 1.316,00 €/mq VALORE MASSIMO = 1.552,00 €/mq. Data tipologia e stato del bene, si assumerà come parametro il valore massimo V.U.2 (Valore unitario 2) = 1.552,00 €/mq

• OPERATORI LOCALI: al fine di acquisire ulteriori elementi di confronto sono state condotte indagini presso gli operatori locali. Attualmente presso la zona di interesse, per gli immobili residenziali aventi caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano tra 1.627,27 €/mq e 2.444,44 €/mq. Tuttavia tali valori riscontrati si riferiscono ad immobili con stati manutentivi molto diversi ma, complessivamente, ristrutturati. Il cespite che stiamo considerando, in questo contesto, si inserisce nella fascia media . Pertanto Il parametro che si assumerà, sarà, quindi, la media tra i valori di mercato riscontrati : V.U.3 (Valore unitario 3) = 1.889,60 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO

Il valore di un immobile finito con caratteristiche medie e collocazione prossima a quella del bene in oggetto può cautelativamente determinarsi pari alla media aritmetica dei valori precedentemente definiti, derivanti dalle tre fonti. Si procederà di seguito a sommarli ed effettuare la media:

V.U.M. (Valore unitario medio) = (V.U.1 + V.U.2 + V.U.3) /3

V.U.M. (Valore unitario medio) = (1.950,00 €/mq + 1.552,00 €/mq + 1.889,60 €/mq) /3 = 1 797,20 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO CON COEFFICIENTE DI MERITO

L'insieme dei fattori descritti nei precedenti paragrafi ed in particolare, l'età del fabbricato, lo stato manutentivo e conservativo dello stabile e dell'abitazione, il piano, la presenza, o meno, dell'ascensore, ed infine lo stato d'occupazione , hanno determinato un coefficiente di merito (K) pari a 0,85. Tenuto pertanto conto dell'insieme di dati e fattori presi in considerazione, si avrà il seguente valore di mercato unitario da riferirsi al bene:

V.U. (Valore unitario) = V.U.M. x K

V.U. (Valore unitario) = 1.797,20 €/mq x 0,85 = 1 527,62 €/mq

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.

Grottaferrata, li 25/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rodi Biagio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 10/04/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 10/04/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 15/05/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio catastale (Aggiornamento al 22/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nulla osta per l'esecuzione dei lavori (06/05/1963)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto conto condominiale (Aggiornamento al 19/05/2026)
- ✓ N° 13 Foto - Foto interni/Esterni (Aggiornamento al 27/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori O.M.I. 2° semestre 2025 (Aggiornamento al 04/05/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Lungomare delle Sirene 212, interno 7, piano 2
  Il bene in esame risulta ubicato nel Comune di Pomezia, provincia di Roma, Lungomare delle Sirene n. 212, piano 2°, interno7, località Torvaianica. Quest'ultima è una frazione costiera del Comune di Pomezia, in provincia di Roma, nota per il suo sviluppo urbanistico legato al turismo balneare. Situata lungo il Lungomare delle Sirene, si estende per circa 8,5 km tra Ostia e Marina di Ardea. Lo sviluppo accelerò negli anni '50-'60 con un'urbanizzazione caotica lungo la litoranea, trasformandola da zona agricola in località turistica. Torvaianica gode di buoni collegamenti via bus con Pomezia (a 7-10 km) e Roma (a circa 32 km dal centro), principalmente gestiti da Cotral e Autolinee Troiani. Le strade principali includono la Via del Mare (SS207) e la Litoranea (Torvaianica), facilitando accessi rapidi in auto o taxi. Il Lungomare delle Sirene, sul quale insiste il fabbricato condominiale nel quale è inserito l'immobile oggetto della presente perizia, è l'arteria principale di Torvaianica; un lungomare costiero lungo circa 3 km che collega la frazione al mare e ne definisce l'identità turistica balneare. L'architettura lungo il viale riflette lo sviluppo urbanistico degli anni '50-'70: edifici residenziali a 3-5 piani in cemento armato, o villette basse, con balconi e terrazze vista mare, senza grandi pretese estetiche. Predominano facciate semplici, con intonaci chiari, o rivestimenti a cortina, e elementi funzionali come recinzioni basse e giardini. Il bene pignorato nella presente procedura è parte di un fabbricato plurifamiliare, (individuato dalla particella 558), si sviluppa su un unico piano, l'ultimo, il cui soffitto confina direttamente con il lastrico solare. Il fronte principale, sul Lungomare delle Sirene, ha esposizione su Sud/Ovest, e vista sul mare; gli altri fronti, dove non sono presenti affacci visuali, hanno esposizione Sud/ EST e Nord/Ovest. Le restanti pareti del bene pignorato, confinano con il corpo scale ed altre unità immobiliari. Al bene di interesse si accede da un corpo scala a doppia rampa, dotato di portone di ingresso, preceduto da un cortile condominiale pavimentato ad opera incerta, munito di cancelletto in ferro a due ante, che dà direttamente sul Lungomare delle Sirene. La rampa di scale, superato il 2° ed ultimo piano, prosegue per accedere al lastrico solare soprastante, corredato di un piccolo lavatoio. Ai lati il cortile di ingresso è delimitato da siepe perimetrale limitante introspezione delle altre proprietà. L'unità immobiliare si compone di un ingresso/disimpegno, un ambiente soggiorno nel quale, a differenza della planimetria catastale, insiste un angolo cottura, una cameretta, ambiente precedentemente destinato a cucina, un bagno, dotato di tutti gli accessori (lavabo, tazza, bidet e vasca) , ed una camera da letto. Completa la proprietà un lungo balcone prospettante direttamente sul Lungomare delle Sirene, con vista mare al quale tutti gli ambienti, tranne il bagno, hanno accesso diretto, tramite portafinestra. La cucina, è stata, dunque, sostituita da un angolo cottura direttamente nel soggiorno. Lo spazio precedentemente destinato a cucina è stato convertito in camera da letto. Nella consistenza la planimetria non risulta cambiata. L'altezza interna è pari a 2,90 mt. L'immobile confina con il corpo scala condominiale ed altre due unità: interni 6 e 8. Il lastrico solare sotto il quale insiste il bene pignorato, si sviluppa, e ne occupa, tutta la sua estensione. L'abitazione è rifinita con materiali di ordinaria qualità: pavimento e rivestimenti di bagno e cucina risultano in piastrelle di ceramica. Gli altri ambienti, compreso l'ingresso/disimpegno e la camera da letto sono pavimentati con gli originari marmittoni di graniglia. Il vano precedentemente a destinazione cucina, ora camera da letto, risulta ri-pavimentato, a copertura, in parquet. Pareti e soffitti, intonacati e tinteggiati, si presentano in ordinario stato manutentivo. Tuttavia, sopratutto in prossimità dei ponti termici, in particolare nel bagno, sono presenti chiari segni di efflorescenza da condensa. La muratura perimetrale di facciata è rifinita a cortina in tutta altezza, escluso lo spazio delle velette / marcapiani, intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono costituiti da infissi con telaio in alluminio a vetro singolo e dotati di tapparelle, di colore chiaro. Gli imbotti esterni risultano tutti provvisti di telaio di supporto per grate di protezione in ferro che, però, risultano rimosse. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia; tutti gli allacci sono presenti. L'impianto di riscaldamento, di

tipo autonomo, presenta radiatori in ghisa, alimentati da una caldaia, istallata sul balcone di proprietà, protetta da un copricaldaia in lamiera zincata che, a causa di parti malmesse non risulta ispezionabile. Il terrazzo non è limitato da ringhiera ma da un parapetto composto da elementi in terracotta, intervallati da montanti intonacati, sormontato da copertina con gocciolatoio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 558, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In merito alla normativa urbanistica, il Piano Regolatore Generale (PRG) di Pomezia (approvato dalla Regione Lazio con Delibera n. 4246 del 20 novembre 1974), attualmente in fase di variante e rinominato P.U.G.C. (Piano Urbanistico Generale Comunale), definisce lo sviluppo urbanistico della città, superando il precedente piano del 1974 . La variante mira a governare la crescita della città, con focus su sostenibilità, consumo di suolo e partecipazione pubblica. L'area su sorge il fabbricato ricade in Zona B (Completamento). Nelle zone B sono consentiti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo così come definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione totale e/o parziale e ricostruzione ed ampliamento. Il Regolamento Edilizio Comunale, che disciplina i vari interventi edilizi, nonchè le norme tecniche delle costruzioni e degli immobili, è stato approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 2 del 18.02.2008 (aggiornamento e revisione del regolamento edilizio già adottato con delibera del consiglio comunale n. 79 del 08/11/1988). Tale area è, inoltre, interessata P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 2021 pubblicato sul B.U.R. Lazio n 56 del 2021: • tav. A - Sistema ed ambiti di paesaggio – L'area interessata ricade in zona "paesaggio degli insediamenti urbani". • Tav. B – Beni paesaggistici – L'area interessata ricade in vincolo paesaggistico relativo alla Fascia costiera - Ostia - Anzio - Nettuno La presenza del vincolo impone che qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica o edilizia (che vada oltre la semplice manutenzione ordinaria/straordinaria) non alteri lo stato dei luoghi e richiede il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica

Prezzo base d'asta: **€ 83.043,68**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 354/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.043,68

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Lungomare delle Sirene 212, interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 558, Sub. 7, Categoria A2	**Superficie**	69,18 mq
Stato conservativo:	La scrivente reputa lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare sufficiente; si riscontrano problematiche dovute a ponti termici ed agli infissi da manutenere, sopratutto i controtelai delle inferriate, ora rimosse. L'unità immobiliare risulta provvista di doppia climatizzazione: caldaia murale a gas e condizionatori. Questi ultimi risultano rimossi e non funzionanti. La caldaia a gas è ubicata sul balcone di pertinenza; risulta protetta da copricaldaia in alluminio ma non risulta comodamente ispezionabile a causa del cattivo stato manutentivo dello sportello. Sul balcone è anche presente un sistema di illuminazione i cui apparecchi illuminanti sono in pessimo stato e pericolanti. Lo stato manutentivo e conservativo dell'esterno dell'intero fabbricato risulta sostanzialmente buono.		
Descrizione:	Il bene in esame risulta ubicato nel Comune di Pomezia, provincia di Roma, Lungomare delle Sirene n. 212, piano 2°, interno7, località Torvaianica. Quest'ultima è una frazione costiera del Comune di Pomezia, in provincia di Roma, nota per il suo sviluppo urbanistico legato al turismo balneare. Situata lungo il Lungomare delle Sirene, si estende per circa 8,5 km tra Ostia e Marina di Ardea. Lo sviluppo accelerò negli anni '50-'60 con un'urbanizzazione caotica lungo la litoranea, trasformandola da zona agricola in località turistica. Torvaianica gode di buoni collegamenti via bus con Pomezia (a 7-10 km) e Roma (a circa 32 km dal centro), principalmente gestiti da Cotral e Autolinee Troiani. Le strade principali includono la Via del Mare (SS207) e la Litoranea (Torvaianica), facilitando accessi rapidi in auto o taxi. Il Lungomare delle Sirene, sul quale insiste il fabbricato condominiale nel quale è inserito l'immobile oggetto della presente perizia, è l'arteria principale di Torvaianica; un lungomare costiero lungo circa 3 km che collega la frazione al mare e ne definisce l'identità turistica balneare. L'architettura lungo il viale riflette lo sviluppo urbanistico degli anni '50-'70: edifici residenziali a 3-5 piani in cemento armato, o villette basse, con balconi e terrazze vista mare, senza grandi pretese estetiche. Predominano facciate semplici, con intonaci chiari, o rivestimenti a cortina, e elementi funzionali come recinzioni basse e giardini. Il bene pignorato nella presente procedura è parte di un fabbricato plurifamiliare, (individuato dalla particella 558), si sviluppa su un unico piano, l'ultimo, il cui soffitto confina direttamente con il lastrico solare. Il fronte principale, sul Lungomare delle Sirene, ha esposizione su Sud/Ovest, e vista sul mare; gli altri fronti, dove non sono presenti affacci visuali, hanno esposizione Sud/ EST e Nord/Ovest. Le restanti pareti del bene pignorato, confinano con il corpo scale ed altre unità immobiliari. Al bene di interesse si accede da un corpo scala a doppia rampa, dotato di portone di ingresso, preceduto da un cortile condominiale pavimentato ad opera incerta, munito di cancelletto in ferro a due ante, che dà direttamente sul Lungomare delle Sirene. La rampa di scale, superato il 2° ed ultimo piano, prosegue per accedere al lastrico solare soprastante, corredato di un piccolo lavatoio. Ai lati il cortile di ingresso è delimitato da siepe perimetrale limitante introspezione delle altre proprietà. L'unità immobiliare si compone di un ingresso/disimpegno, un ambiente soggiorno nel quale, a differenza della planimetria catastale, insiste un angolo cottura, una cameretta, ambiente precedentemente destinato a cucina, un bagno, dotato di tutti gli accessori (lavabo, tazza, bidet e vasca) , ed una camera da letto. Completa la proprietà un lungo balcone prospettante direttamente sul Lungomare delle Sirene, con vista mare al quale tutti gli ambienti, tranne il bagno, hanno accesso diretto, tramite portafinestra. La cucina, è stata, dunque, sostituita da un angolo cottura direttamente nel soggiorno. Lo spazio precedentemente destinato a cucina è stato convertito in camera da letto. Nella consistenza la planimetria non risulta cambiata. L'altezza interna è pari a 2,90 mt. L'immobile confina con il corpo scala condominiale ed altre due unità: interni 6 e 8. Il lastrico solare sotto il quale insiste il bene pignorato, si sviluppa, e ne occupa, tutta la sua estensione. L'abitazione è rifinita con materiali di ordinaria qualità: pavimento e rivestimenti di bagno e cucina risultano in piastrelle di ceramica. Gli altri ambienti, compreso l'ingresso/disimpegno e la camera da letto sono pavimentati con gli originari marmittoni di graniglia. Il vano precedentemente a destinazione cucina, ora camera da letto, risulta ri-pavimentato, a copertura, in parquet. Pareti e soffitti, intonacati e tinteggiati, si presentano in ordinario stato manutentivo. Tuttavia, sopratutto in prossimità dei ponti termici, in particolare nel bagno, sono presenti chiari segni di efflorescenza da condensa. La muratura perimetrale di facciata è rifinita a cortina in tutta altezza, escluso lo spazio delle velette / marcapiani, intonacate e tinteggiate. I serramenti		

	esterni sono costituiti da infissi con telaio in alluminio a vetro singolo e dotati di tapparelle, di colore chiaro. Gli imbotti esterni risultano tutti provvisti di telaio di supporto per grate di protezione in ferro che, però, risultano rimosse. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia; tutti gli allacci sono presenti. L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, presenta radiatori in ghisa, alimentati da una caldaia, istallata sul balcone di proprietà, protetta da un copricaldaia in lamiera zincata che, a causa di parti malmesse non risulta ispezionabile. Il terrazzo non è limitato da ringhiera ma da un parapetto composto da elementi in terracotta, intervallati da montanti intonacati, sormontato da copertina con gocciolatoio.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	[redacted] lto in data 27/04/2026, l'immobile risulta occupat[redacted]