

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zita Maria Cecilia, nell'Esecuzione Immobiliare 277/2024 del R.G.E.

promossa da:

Codice fiscale: *****

VIA DUBLINO

00071 - POMEZIA (RM)

Contro:

Codice fiscale: *****

Nato a *****

Codice fiscale: *****

Nato a *****

Intervenuti:

mandataria

Codice fiscale: *****

Roma (RM)



Sommario	2
Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.	5
Bene N°2-LOCALE AD USO CANTINA UBICATO A POMEZIA (RM)-VIA CASABLANCA n.16, INT.8, PIANO S1.	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.	6
BENE N°2 -LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM)-VIA CASABLANCA N.16, INT.8, PIANO S1	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.	7
Bene N°2 -LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM)-VIA CASABLANCA n.16, INT.8, PIANO S1	7
Confini	8
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.	8
Bene N°2-LOCALE AD USO CANTINA UBICATO A POMEZIA (RM)-VIA CASABLANCA n.16, INT.8, PIANO S1	8
Consistenza.....	8
Bene N°1-APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.	9
Bene N°2 -LOCALE AD USO CANTINA UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA n.16, INT.8, PIANO S1	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.	10
Dati Catastali	13

Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2. 13

Bene N°2 - LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA n.16, INT.8, PIANO S1. 13

Stato conservativo..... 14

Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2. 14

Bene N°2 - LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA n.16, INT.8, PIANO S1 14

Parti Comuni..... 14

Bene N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2. 14

Bene N°2 - LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) -VIA CASABLANCA n.16, INT. 8, PIANO S1..... 14

Servitù, censo, livello, usi civici 15

Bene N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2. 15

Bene N°2 - LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM)-VIA CASABLANCA n.16, INT. 8, PIANO S1..... 15

Caratteristiche costruttive prevalenti 15

Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2. 15

Bene N° 2 - LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA n.16, INT.8, PIANO S1. 16

Stato di occupazione 16

Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2. 16

Bene N°2-LOCALE AD USO CANTINA UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA n.16, INT.8, PIANO S1 16

Provenienze Ventennali 17

Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2. 17

Bene N°2-LOCALE AD USO CANTINA UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA n.16, INT.8, PIANO S1 17

Formalità pregiudizievoli..... 18

Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2. 18

BENE N°2-LOCALE AD USO CANTINA UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA N.16, INT.8, PIANO S1 18

Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.	19
Bene N° 2 - LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA n.16, INT. 8, PIANO S-1	19
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.	20
Bene N° 2 - LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA n.16, INT. 8, PIANO S-1	20
• Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.	22
Stima / Formazione lotti.....	22

All'udienza del 19/03/2025, la sottoscritta Arch. Zita Maria Cecilia, con studio in Via Canneloli n.5 - 00049 - Velletri (RM), e_mail: mariaceciliazita@inwind.it, PEC: mc.zita@pec.archrm.it, Tel. 339 22 88 544, Fax 17 82 269 180, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito¹.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) – Località Torvaianica - Via Dublino n. 39, palazzina 2, interno 10, piano 2.
(Coord. Geografiche: 41.63361792697954, 12.449968878606592)
- **Bene N° 2** – Locale ad uso cantina ubicato a Pomezia (RM) - Località Torvaianica - Via Casablanca n. 16, interno 8, piano S-1
- (Coord. Geografiche: 41.63361792697954, 12.449968878606592)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO N.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.

Trattasi di appartamento in palazzina a tre piani fuori terra più piano attico e piano interrato, facente parte di un complesso edilizio costituito da due palazzine, ubicato in una zona residenziale, ai margini della zona costruita, distante appena 300m dalla spiaggia e circa 10 km dal centro di Pomezia.

L'appartamento posto al secondo piano della palazzina 2, è servito da ascensore ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, un bagno e due balconi.

Registrato al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia con i seguenti identificativi:

Foglio 25, mapp. n. 1562 sub. 10, categ. A/2, cl. 3, vani 5, superficie catastale totale: mq 95, escluse aree scoperte: mq 89, Rendita €671,39.

¹ Vedasi allegato A

BENE N°2-LOCALE AD USO CANTINA UBICATO A POMEZIA (RM)-VIA CASABLANCA N.16,
INT.8, PIANO S1.

Trattasi di locale posto al piano seminterrato accessibile da rampa che diparte da Via Casablanca n.16.

Registrato al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia con i seguenti identificativi:

Foglio 25, mapp. n. 1562 sub. 21, categ. C/6, cl. 3, superficie catastale totale: mq 17, Rendita €54,43.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione è stato effettuato un accesso forzoso.

Custode delle chiavi: Avvocato Elisabetta Frisina.

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.

L'accesso forzoso è stato compiuto in data 12 febbraio 2025, gli immobili sono risultati liberi.

LOTTO UNICO

La sottoscritta ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.
- **Bene N°2** - LOCALE AD USO CANTINA UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA n.16, INT. 8, PIANO S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO N.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.

BENE N°2-LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM)-VIA CASABLANCA N.16, INT.8, PIANO S1

Come rilevato dall'Avvocata Elisabetta Frisina, che ha redatto la relazione di controllo, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 sostituito dall'art. 1 Legge n. 302/98, è completa, il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, è stato depositato².

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO N.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.

BENE N° 2 - LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA N.16, INT. 8, PIANO S1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Nato a *****
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Nato a *****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

Gli esecutati sposati in regime di comunione legale, sono proprietari dei beni, in virtù di Atto di Compravendita, del Notaio Paola Macrì di Roma del 16 maggio 1997, numero di repertorio 18715/2659, trascritto ai nn. 16716/10890 in data 22 maggio 1997.

² Vedasi allegato A

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO N.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.

L'appartamento confina con appartamento int.11, vano ascensore, appartamento int.9, distacchi per due lati salvo altri.

BENE N°2-LOCALE AD USO CANTINA UBICATO A POMEZIA (RM)-VIA CASABLANCA N.16, INT.8, PIANO S1

Il locale cantina confina con locale n.9, locale n.7, spazi comuni, salvo altri.

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si è fatto riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che per questa tipologia immobiliare e per la sua specifica utilizzazione, adottando il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98, indica debba essere calcolata sommando:

- A - superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, calcolati fino allo spessore massimo di 50 cm e nei tratti confinanti con le parti di uso comune, o con altre unità immobiliari, fino alla mezzera, per uno spessore massimo di 25 cm.

+

- B - superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento quali balconi, terrazzi e portici, che secondo i criteri indicati nel D.P.R 138/98, allegato C, qualora siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali), deve essere computata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

+

- C – superficie ponderata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare computata nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Dunque, eseguiti i rilievi metrici, si è determinata la superficie commerciale dei beni³:

BENE N°1-APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO N.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,60 mq	91,40 mq	1	91,40 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				91,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,40 mq		

BENE N°2-LOCALE AD USO CANTINA UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA N.16, INT.8, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	14,80 mq	17,20 mq	0,25	4,30 mq	3,05 m	S-1
Totale superficie convenzionale:				4,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,30 mq		

³ Vedasi allegato D

CRONISTORIA DATI CATASTALI⁴

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO N.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	1 ***** nato a ***** il ***** Proprieta' 1/2 2 ***** nato a ***** il ***** Proprieta' 1/2 <i>DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987.</i>	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1562, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 1,04 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 16/05/1997	1 ***** nato a ***** il ***** Proprieta' 1/2 2 ***** nato a ***** il ***** Proprieta' 1/2 <i>DATI DERIVANTI DA: Variazione del quadro tariffario</i>	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1562, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 671,39 Piano 2
Dal 16/05/1997 al 09/11/2015	1 ***** nato a ***** il ***** ***** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni 2 ***** nata a ***** il ***** ***** Proprieta' 1/2 in regime di comunione <i>DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/05/1997 Pubblico ufficiale NOTAIO MACRI' Sede ROMA (RM)</i>	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1562, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 671,39 Piano 2

⁴ Vedasi allegato C

	Repertorio n. 18715 - COMPRAVENDITA Voltura n. 59373.1/2010 - Pratica n RM1129373 in atti dal 28/09/2010	
Dal 09/11/2015 al 31/03/2025	<p>1 ***** nato a ***** il ***** *****</p> <p>Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni</p> <p>2 ***** nata a ***** il 16/06/1962 *****</p> <p>Proprieta' 1/2 in regime di comunione</p> <p><i>DATI DERIVANTI DA: Inserimento in visura dei dati di superficie.</i></p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1562, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Sup. catastale 95-89 mq Rendita € 671,39 Piano 2</p>

BENE N°2 - LOCALE AD USO CANTINA UBICATO A POMEZIA (RM)-VIA CASABLANCA N.16, INT.8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	<p>1 ***** nato a ***** il *****</p> <p>Proprieta' 1/2</p> <p>2 ***** nato a ***** il *****</p> <p>Proprieta' 1/2</p> <p><i>DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987.</i></p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1562, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17mq Rendita € 0,05 Piano US</p>
Dal 01/01/1992 al 16/05/1997	<p>1 ***** nato a ***** il *****</p> <p>Proprieta' 1/2</p> <p>2 ***** nato a ***** il *****</p> <p>Proprieta' 1/2</p> <p><i>VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario</i></p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 152, Sub.21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17mq Rendita € 54,43 Piano US</p>

<p>Dal 16/05/1997 al 06/06/2003</p>	<p>1 ***** nato a ***** il ***** *****</p> <p>Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni</p> <p>2 ***** nata a ***** il ***** *****</p> <p>Proprieta' 1/2 in regime di comunione</p> <p><i>DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/05/1997 Pubblico ufficiale NOTAIO MACRI' Sede ROMA (RM) Repertorio n. 18715 - COMPRAVENDITA Voltura n. 59373.1/2010 - Pratica n RM1129373 in atti dal 28/09/2010</i></p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 152, Sub.21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17mq Rendita € 54,43 Piano US</p>
<p>Dal 06/06/2003 al 09/11/2015</p>	<p>1 ***** nato a ***** il ***** *****</p> <p>Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni</p> <p>2 ***** nata a ***** il ***** *****</p> <p>Proprieta' 1/2 in regime di comunione</p> <p><i>Annotazione:di stadio: sostituisce l'identificativo della particella fog. 25 part.152 sub 4 come da partita 1351 per errore commesso dall'ufficio in sede di informatizzazione - ist. 56329/03</i></p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1562, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17mq Rendita € 54,43 Piano S1</p>
<p>Dal 09/11/2015 al 31/03/2025</p>	<p>1 ***** nato a ***** il ***** *****</p> <p>Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni</p> <p>2 ***** nata a ***** il ***** *****</p> <p>Proprieta' 1/2 in regime di comunione</p> <p><i>Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</i></p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1562, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17mq Rendita € 54,43 Piano S1</p>

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO N.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.

Catasto fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
25	1562	10	A2	3	5 vani	95-89 mq	671,39 €	2

Corrispondenza catastale

SUSSISTE CORRISPONDENZA tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente presentata in data 23.10.1967, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N°2 - LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA N.16, INT.8, PIANO S1.

Catasto fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
25	1562	21	C6	3		17 mq	54,43 €	S-1

Corrispondenza catastale

SUSSISTE CORRISPONDENZA tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente presentata in data 13.11.1969, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il locale accatastato come box auto viene utilizzato come locale cantina conformemente a quanto dichiarato sull'atto di compravendita.

⁵ Vedasi allegato C

Si segnala che i fabbricati, di cui sono parte gli immobili in perizia, non sono inseriti in mappa e manca l'allineamento tra Catasto Fabbricati e il Catasto terreni perchè dalle visure catastali il numero di particella non corrisponde a quanto in mappa rappresentato. Solo a seguito di procedura PREGEO, potrà essere corretto l'errore ma occorrerà la partecipazione dei proprietari di tutti gli immobili facenti parte del complesso edilizio.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO N.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.

L'appartamento disabitato da tempo, si trova in discrete condizioni conservative.

BENE N°2 - LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA N.16, INT.8, PIANO S1

Il locale si trova in pessime condizioni conservative.

PARTI COMUNI

BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO N.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.

BENE N°2 - LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) -VIA CASABLANCA N.16, INT. 8, PIANO S1.

Fanno parte del Condominio le due palazzine compreso il piano seminterrato e gli spazi esterni di pertinenza. Si rimanda a quanto riportato nel Regolamento di condominio allegato per i dettagli⁶.

⁶ Vedasi allegato D

BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO N.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.

BENE N°2 - LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM)-VIA CASABLANCA N.16, INT. 8, PIANO S1.

Nulla da riportare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI⁷

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO N.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.

L'accesso ai beni per la verifica delle caratteristiche costruttive e per la determinazione della consistenza, è stato effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario in data 04.04.2025.

Si è accertato che l'appartamento, posto al secondo piano, servito da ascensore si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due camere un bagno oltre a due balconi.

STRUTTURA: la costruzione dell'immobile, come dedotto dai documenti presenti nel fascicolo comunale, è avvenuta nel 1967, la struttura portante è costituita da una gabbia in c.a. con solai in latero/cemento, fondazioni a plinti collegati da travi, le tamponature sono realizzate con murature laterizie a cassetta, i tramezzi con forati.

IMPIANTI: l'immobile è dotato di impiantistica, priva di certificazione, per la quale si ritiene sia stata effettuata la normale manutenzione ordinaria resasi necessaria negli anni; sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia non canalizzato, citofonico, impianto idrico-sanitario con adduzione acqua dall'acquedotto comunale e scarico in fognatura, impianto termico costituito da caldaia alimentata a gas metano ubicata all'esterno sul balcone accessibile dalla cucina e piastre in alluminio.

FINITURE ESTERNE: il fabbricato è rivestito a cortina con fasce marcapiano intonacate e tinteggiate.

FINITURE INTERNE: le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno e la cucina hanno pareti rivestite in gres ceramico; gli infissi in legno con vetro singolo, sono schermati da avvolgibili in plastica; i pavimenti interni sono in gres ceramico 33x33 posati a 45°; le porte a battente sono del tipo tamburato con finitura in legno, il portoncino d'ingresso in legno. Solo nella camera da letto è presente la grata di

⁷ Vedasi allegato D

sicurezza alla finestra.

DATI DIMENSIONALI: di seguito la tabella riportante le superfici e altezze di ogni ambiente nello stato attuale come rilevato:

	DESTINAZIONE D'USO	S.U.	S.L.	H.
		mq	mq	m
PIANO SECONDO	INGRESSO	6,80		3,00
	DISIMPEGNO	8,40		
	SOGGIORNO	16,95		
	CUCINA	7,85		
	BAGNO	5,00		
	CAMERA1	17,30		
	CAMERA2	14,30		
	TOT.	76,60	91,40	
	BALCONE 1	8,80	10,80	
	BALCONE 2	9,90	11,70	
TOT.	18,70	22,50		

BENE N° 2 - LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA N.16, INT.8, PIANO S1.

Il locale accatastato come box auto ma utilizzato come locale cantina, si trova al piano interrato della palazzina, accessibile da rampa che diparte da Via Casablanca n.16.

IMPIANTI: è presente l'impianto elettrico a vista.

FINITURE INTERNE: le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento in battuto di cemento, la serranda d'ingresso, del tipo a bascula, è metallica.

DATI DIMENSIONALI: di seguito la tabella riportante le superfici e altezze:

	DESTINAZIONE D'USO	S.U.	S.L.	H.
		mq	mq	m
S-1	LOCALE USO CANTINA	14,80	17,20	3,05
	TOT.	14,80	17,20	

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO N.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.

BENE N°2-LOCALE AD USO CANTINA UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA N.16, INT.8, PIANO S1

PROVENIENZE VENTENNALI⁸

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO N.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.

BENE N°2-LOCALE AD USO CANTINA UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA N.16, INT.8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1997 al 15/07/2024	***** nato a ***** il ***** - ***** - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Macri	16/05/1997	18715	2659
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	22/05/1997	16716	10890

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento come dedotto dalla relazione di controllo:

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

Inoltre:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

⁸ Vedasi allegato F

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI⁹

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO N.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.

BENE N°2-LOCALE AD USO CANTINA UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA N.16, INT.8, PIANO S1

Si rimanda al certificato notarile e alla relazione preliminare in atti e si riporta quanto dedotto:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 20/12/2010
Reg. gen. 16988 - Reg. part. 72486
Quota: 100/100
Importo: € 136.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA -S.P.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO N.2640/2015
Iscritto a ROMA 2 il 02/10/2018
Reg. gen. 46357 - Reg. part. 8106
Quota: 100/100
Importo: € 11.200,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.611,25
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 02/10/2019
Reg. gen. 47841 - Reg. part. 8553
Quota: 100/100
Importo: € 10.000,00
A favore di BANCA IFIS SPA

⁹ Vedasi allegato F

Contro *****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 17.222,75

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO N.1039/2021
Iscritto a ROMA 2 il 10/06/2021
Reg. gen. 32162 - Reg. part. 5097
Quota: 100/100
Importo: € 17.000,00
A favore di *****
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.115,12

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 2 il 15/07/2024
Reg. gen. 39401 - Reg. part. 29056
Quota: 100/100

A favore di *****
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura

Il creditore procedente in data 04/09/2024, ha depositato una precisazione del credito aggiornando l'importo del credito ad € 32.985,86 oltre saldo CTU, custode e delegato vendita.

NORMATIVA URBANISTICA¹⁰

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO N.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.

BENE N° 2 - LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA N.16, INT. 8, PIANO S-1

A seguito delle ricerche effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Pomezia, si è verificato che l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente, ricade:

- in base alle norme del P.R.G. vigente, adottato con Delibera n. 4246 del 20/11/74 in "Zona B di completamento";

¹⁰ Vedasi allegato E

- secondo il P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, ricade all'interno della zona definita "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", parzialmente sottoposta a vincolo: "Protezione delle fasce costiere marittime e relativa fascia di rispetto di 300 metri"; inoltre insiste come dedotto dalle Tav.C, all'interno della fascia di rispetto della viabilità antica.

L'intero territorio di Pomezia, ricade in base alla classificazione sismica adottata dalla Regione Lazio (Delibera della Giunta Regionale n. 387 del 22 maggio 2009), in zona sismica 2B approvato con delibera Giunta Regionale Lazio n. 5192 del 01/08/1984.

REGOLARITÀ EDILIZIA¹¹

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO N.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.

BENE N° 2 - LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA N.16, INT. 8, PIANO S-1

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985.

La costruzione è posteriore al 01/09/1967.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli immobili risultano agibili.

Il complesso residenziale di cui sono parte l'appartamento e il locale garage, sono stati realizzati nel 1967 in virtù di Nulla Osta rilasciato in data 14/01/1967 (pratica edilizia n. 288/66) dal Comune di Pomezia e successivo N.O. del 31/08/1968 per sopraelevazione.

In data 28/02/1967 è stato depositato il Certificato di Collaudo delle opere in cemento armato;

I lavori di costruzione sono stati terminati in data 10/04/1967 come rilevato dalla dichiarazione di fine lavori rinvenuta nel fascicolo;

In data 23/11/1967 a seguito di sopralluogo eseguito in data 13/10/1967 dall'Ufficiale sanitario è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità a cui è seguito un secondo Certificato di Abitabilità rilasciato in data 13/02/1970 a seguito della sopraelevazione dei fabbricati.

¹¹ Vedasi allegato E

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

- **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO N.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.
-

Dal confronto tra i grafici allegati al titolo edilizio e lo stato dei luoghi, si è rilevato un piccolo ampliamento volumetrico e di S.U. realizzato evidentemente, contestualmente l'edificazione del fabbricato. Vista la consistenza dello stesso e l'epoca di realizzazione, si ritiene che ai sensi dell'art.34-bis del D.P.R.380/2001 modificato ed integrato dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024, la difformità rilevata, non costituisca violazione edilizia.

Ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, il tecnico abilitato come previsto dalla norma, può quindi dichiarare la conformità edilizia, attestando contestualmente che l'intervento rispetta le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5.

- **BENE N° 2** - LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA N.16, INT. 8, PIANO S-1
-

Per quanto concerne detto locale, i grafici allegati al titolo non indicano la divisione del piano interrato in ambienti, mentre nel certificato di abitabilità vengono menzionati al piano "sottosuolo" 11 vani autorimesse. Il primo accatastamento risale al 13/11/1969, è evidente dunque che la divisione del piano interrato è avvenuta contestualmente l'edificazione.

Ai sensi dell'art. 34 bis co.2 del D.P.R.380/2001 modificato ed integrato dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024, trattandosi di opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, non comportanti violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicanti l'agibilità dell'immobile, possono essere considerate "tolleranze costruttive" e

quindi, come per l'appartamento, non costituiscono violazione edilizia, il tecnico abilitato come previsto dalla norma, può quindi dichiarare la conformità edilizia, attestando contestualmente che l'intervento rispetta le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II.

Per quanto concerne la destinazione d'uso del locale le dimensioni dello stesso non consentono un'agevole parcheggio auto essendo la larghezza di soli 2,40 ed essendo presente un pilastro che riduce ulteriormente tale dimensione.

L'acquirente alla luce di quanto sopra esposto, come nella vendita a rischio e pericolo del compratore ex art.1488 del c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento non può, per legge, essere messo in discussione. Sono a carico dell'aggiudicatario, tutti gli oneri, spese, sanzioni, diritti che gli organi competenti rendessero necessari per la eventuale regolarizzazione edilizia dell'immobile senza nulla a pretendere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI¹²

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO N.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.

BENE N° 2 - LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA N.16, INT. 8, PIANO S-1

Il Condominio ha promosso la presente procedura esecutiva.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scelta del criterio di stima, visto lo scopo che essa si prefigge e le caratteristiche dei beni da stimare, è il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

(riferimenti bibliografici: Mario Polelli "Nuovo trattato di Estimo" Maggioli Editore; Raffaele Gigante "Il manuale del consulente tecnico" Il Sole 24 ore; Marco Simonotti "Metodi di stima immobiliare" Dario Flaccovio editore).

¹² Vedasi allegato G

Considerato che, definito il criterio, la formulazione del giudizio di stima, può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo, la C.T.U. ha ritenuto opportuno seguire, per la determinazione del valore del bene in esame, il procedimento di stima per confronto diretto.

Tale processo estimativo, di tipo sintetico, si fonda sulla comparazione dei beni oggetto della valutazione, con altri beni di caratteristiche simili di cui sia noto il prezzo, e consta sostanzialmente di tre momenti operativi:

1-Indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

2-formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;

3-Inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che per caratteristiche è più vicino.

I prezzi e i valori rilevati dall'analisi, parametrati alla consistenza dei beni, forniranno una serie di valori unitari riferiti alla "superficie commerciale" definita in metri quadrati, che moltiplicati per la superficie consentiranno di ottenere il Valore del bene:

$V = SL \times V/mq$ dove:

V = valutazione immobile

SL = superficie lorda in mq

V/mq = valore a metro quadro

Considerato che, tra le caratteristiche elencate, quelle di tipo "a." sono caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori del range individuato, atteso che, i valori individuati sono riferiti proprio alla zona in esame e, quindi, tengono già conto delle "qualità" localizzative mentre, quelle di tipo "d." non sono per il caso in esame pertinenti, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato nel caso in esame, sono le caratteristiche posizionali intrinseche, tecnologiche e di finitura.

Dette caratteristiche, analizzate nel dettaglio, vengono di seguito sommariamente elencate:

b. Caratteristiche posizionali intrinseche:

L'appartamento, ubicato al piano secondo, è servito da ascensore. Ha affacci sui fronti Nord-Est e Nord-Ovest, gli ambienti sono ben areggiati e luminosi, inesistenti le qualità di affaccio e veduta;

c. Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura:

la costruzione strutturalmente non presenta evidenti dissesti in atto, la dotazione impiantistica è appena sufficiente, priva delle certificazioni richieste per legge;

da un punto di vista distributivo l'appartamento è funzionale con stanze grandi e comode, le finiture sono datate, di nessun particolare pregio.

Eseguite le indagini di mercato, sono stati individuati nella medesima zona, immobili in vendita aventi caratteristiche affini. Di seguito si riporta la tabella dove sono stati riportati sinteticamente gli annunci pubblicitari rilevati:

TIPOLOGIA	INDIRIZZO	CONSISTENZA	VALORE	P.U.
appartamento	Via Rumenia,118	100	€ 100 000,00	€ 1 000,00
	Via Rumenia	90	€ 93 000,00	€ 1 033,33
	Via Rumenia,101	115	€ 120 000,00	€ 1 043,48
	Via Rumenia,1	97	€ 105 000,00	€ 1 082,47
	Via Rumenia,101	101	€ 110 000,00	€ 1 089,11
	Lungomare delle Sirene,304	90	€ 109 000,00	€ 1 222,22
	Via Rumenia,226	110	€ 160 000,00	€ 1 454,55
	Viale Spagna	110	€ 160 000,00	€ 1 454,55
	Viale Spagna	110	€ 160 000,00	€ 1 454,55
	Via Rumenia	96	€ 140 000,00	€ 1 458,33
	Via Rumenia,94	85	€ 125 000,00	€ 1 470,59
	Via Rumenia	97	€ 149 000,00	€ 1 536,08
	Via Rumenia,67	85	€ 139 000,00	€ 1 635,29
	Via Casablanca,60	80	€ 155 000,00	€ 1 937,50
	Via Rumenia	90	€ 175 000,00	€ 1 944,44
	Via Montevideo	85	€ 175 000,00	€ 2 058,82
	VIA Tunisi	90	€ 189 000,00	€ 2 100,00
	Lungomare delle Sirene,251	110	€ 249 000,00	€ 2 263,64
			media valori	
		media valori -10%		€ 1 361,95

Scartando gli annunci anomali generati da sottostime e/o sovrastime, tenuto presente che i prezzi rilevati dagli annunci pubblicati sui siti web delle più importanti Agenzie Immobiliari, hanno margini di trattativa dell'ordine del 10%-20%, la media dei prezzi rilevati, applicando un ribasso dell'ordine del 10%, è di € 1 360,00/mq in c.t.

Considerando quindi l'ubicazione, lo stato conservativo, il taglio dell'immobile facilmente collocabile sul mercato, la sottoscritta ritiene indicare un prezzo unitario di **1.400,00€/mq.**

Tale valore è stato comparato con i prezzi indicati da listini ufficiali pubblicati dalla Borsa Immobiliare

di Roma e dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio che riporta per ogni Comune, diviso per Fasce (*centrale, semicentrale e periferica*) e Microzone Catastali, per ciascuna delle tipologie edilizie (*artigianale, commerciale, abitativa, ecc...*), i valori Immobiliari rilevati dall' Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d' istituto.

In particolare, accertato che:

- il B.I.R. (*edito dalla Camera di Commercio in collaborazione con Tecnoborsa ed. 2° semestre 2024*), indica una forbice di valori tra €1.050,00-€1.500,00/mq, riferendo il dato ad abitazioni civili in tutto il territorio di Pomezia, non distinguendo dunque tra le varie zone e le varie tipologie;

- l' O.M.I., (*2° semestre 2024*) nella zona definita "Suburbana/TORVAIANICA", indica una forbice di valori che oscillano tra €1.200,00-€1.700,00/mq per la tipologia "abitazioni civili", con stato conservativo definito "normale", - Codice zona E1;

appare evidente che il prezzo unitario individuato per l' immobile è da ritenere congruo, quindi calcolata la consistenza, è stata eseguita la stima di seguito esplicitata:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Pomezia (RM) – Via Dublino,39	91,40 mq	1.400,00 €/mq	€ 127.960,00	100%	€127.960,00
Bene N° 2 Cantina Pomezia (RM) - Via Casablanca, 16	3,44 mq	1.400,00 €/mq	€ 4.816,00	100%	€ 4.816,00
Valore di stima:					€132.776,00

Dal valore su determinato, si ritiene doveroso effettuare una decurtazione percentuale che tenga conto della non perfetta regolarità edilizia e dello stato manutentivo del locale al piano interrato.

Quindi, ritenuto congruo un deprezzamento percentuale dell' immobile del 5%:

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di stato manutentivo- regolarizzazione edilizia	5,00	%

Valore finale di stima: €126 137,20 in cifra tonda **€ 126 000,00**

Prezzo a base d'asta : € 126 000,00
(diconsi euro centoventiseimila //00)

La scrivente ha ritenuto quindi opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico** così costituito:

Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DUBLINO n.39, PAL. 2, INT. 10, PIANO 2.

Bene N° 2 - LOCALE AD USO CANTINA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA CASABLANCA n.16, INT. 8, PIANO S-1

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 19/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zita Maria Cecilia

ELENCO ALLEGATI:



A - DOCUMENTI FASCICOLO TRIBUNALE

B – VERBALE SOPRALLUOGO

C - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

D - DOCUMENTAZIONE INERENTE L'IMMOBILE (rilievo metrico-fotografico)

E - DOCUMENTAZIONE ASPETTO URBANISTICO-EDILIZIO

F - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (certificato notarile-relazione di controllo – titoli –ispezioni ipotecarie)

G - DOCUMENTAZIONE A SUPPORTO DELLA STIMA

H - DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

