

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tortorici Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 306/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 306/2025 del R.G.E.	18
Lotto Unico	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



All'udienza del 19/01/2026, il sottoscritto Arch. Tortorici Mario, con studio in Corso Della Repubblica 104 - 00049 - Velletri (RM), email arch.tortorici@gmail.com, PEC m.tortorici@archrm.pec.it, Tel. 349 2129623, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA TIRSO 59/b, interno 7, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.65557813532122, 12.430613388793061)

appartamento posto su due livelli, distinto con il numero interno 7, composto al piano terra da: giardino e accesso al vano scala di collegamento; al piano primo composto da: patio ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno; il tutto confinante nell'insieme con giardino annesso all'appartamento interno 6, via Tirso, giardino annesso all'appartamento interno 8, salvo altri; il bene è individuato al NCEU di Pomezia al Foglio 4 Particella 861 Subalterno 8 (appartamento) e 17 (giardino), Rendita: Euro 557,77 Categoria A/7a), Classe 2, Consistenza 4,5 vani

si allega estratto di mappa e foto aerea (all. 01)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA TIRSO 59/b, interno 7, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, giusto quanto indicato nella certificazione notarile a firma del dott. notaio **** Omissis **** e nella relazione di verifica dell'Avv. **** Omissis **** risulta

completa.

Il sottoscritto fa notare che nel certificato notarile vengono riportate le seguenti formalità:

- ipoteca in rinnovazione del 2021
- pignoramento immobiliare del 2010
- pignoramento immobiliare del 2012
- pignoramento immobiliare del 2025

Dall'Elenco sintetico delle formalità inviato al sottoscritto dall'Avv. **** Omissis **** risultano, oltre a quelle già citate risultano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria del 2001
- ipoteca giudiziale del 2004

si allega Elenco sintetico delle formalità (all.02)

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)

l'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà dell'esecutato giusto ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 28/05/2001 Numero di repertorio 147244/1872 a rogito del Notaio **** Omissis **** Codice fiscale e Sede ROMA (RM), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 08/06/2001 al n. 14863 di formalità.

si allega atto di proprietà (all 03)

CONFINI

il villino oggetto della presente, come anche riportato nella planimetria catastale, nel suo insieme di superficie coperta e scoperta confina con: giardino interno 8, appartamento interno 6, appartamento interno 5, via Tirso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Veranda	21,52 mq	24,97 mq	0,40	9,99 mq	3,00 m	T - 1

Abitazione	41,92 mq	46,72 mq	1	46,72 mq	3,00 m	1
Giardino	90,61 mq	90,61 mq	0,15	13,59 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				70,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,30 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è composto:

- al piano terra da un giardino con ingresso privato e un ingresso/vano scala di accesso (5 mq)
- al piano primo da un patio chiuso con finestrate su due lati (11 mq) e vano scala, pranzo con angolo cottura (20.23 mq), camera da letto (14.24 mq), bagno (43.07 mq) e disimpegno.

Si precisa che: rispetto alla concessione edilizia in atti al comune di Pomezia (10-bis del 91), la chiusura del vano scala al piano terra e del patio al piano primo rappresentano una modifica non autorizzata. Inoltre la trasformazione ha interessato anche le aperture originali: della camera da letto e del soggiorno, nella prima la portafinestra che dava originariamente sul patio è stata chiusa, mentre nel soggiorno la portafinestra originaria è stata trasformata in un'apertura di collegamento fra soggiorno e sala da pranzo mentre dove si trovava il portoncino di ingresso è stata lasciata l'apertura nella muratura e ricavata una libreria a giorno. Infine in camera da letto, poiché la finestra originariamente prevista è stata chiusa, è stata aperta un'altra finestra (che si affaccia sul giardino di proprietà dell'interno 8) di dimensioni 120 cm x 130 cm. Inoltre, in corrispondenza dell'ingresso al vano scala, è stato realizzato un pergolato in legno (coperto con un telo ombreggiante) che non rispetta le distanze dai confini.

Per una descrizione più dettagliata si rimanda al paragrafo della regolarità edilizia.

Le condizioni dell'appartamento sono in linea di massima buone anche se in alcuni punti ci sono tracce di muffa, i pavimenti e i rivestimenti della cucina e del bagno sono in buone condizioni anche se vetusti, mentre gli infissi e i cassonetti sono in buone condizioni ma in legno e vetro singolo e quindi non performanti. La tinteggiatura è in discreto stato di manutenzione in tutto l'appartamento.

Gli impianti presenti sono: elettrico ed idrico sanitario entrambi funzionanti; manca invece il gas la cui utenza è stata staccata perché al posto del piano cottura originario è stato installato un piano ad induzione. Non è presente un impianto a termosifoni ma sono presenti due climatizzatori con funzione di caldo/freddo.

Si fa presente che in sede di stima, nella determinazione delle consistenze convenzionali commerciali del vano scala chiuso al piano terra e del patio chiuso al piano primo, entrambi realizzati in assenza di titolo edilizio, è stato applicato il coefficiente della loro destinazione originaria; inoltre all'importo di stima finale verrà applicata una detrazione dovuta ai costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

si allega visure e planimetria catastale (all 04), elaborato grafico esplicativo con rilievo dello stato di fatto (all 05) e verbale di sopralluogo (all 06)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/1991 al 27/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 861, Sub. 8 Categoria A7 Piano T-1 Graffato 17
Dal 27/12/1991 al 28/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 861, Sub. 8 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 557,77 Piano T-1 Graffato 17
Dal 28/05/2001 al 17/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 861, Sub. 8 Categoria A7 Cl.2^, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 557,77 Piano Terra -primo Graffato con sub 17

Il sottoscritto CTU fa notare che il sig.**** Omissis **** ha acquistato l'immobile dai sig.ri **** Omissis **** per la quota di 1/2 e **** Omissis **** Per la quota di 1/2 ma che tale passaggio di proprietà NON è presente in visura catastale storica; all'interno di questa manca dunque la provenienza e il relativo atto, riportata invece correttamente nell'atto di acquisto, per la quale i sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** avevano a loro volta acquistato l'immobile con atto a rogito del notaio **** Omissis **** di Ardea in data 10 luglio 1997 Rep n. 37986/9473 registrato a Roma il 29 luglio 1997 e trascritto a Roma 2 l'11 luglio 1997 al n. 14988 di formalità.

si allega Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 22/01/2026 (all 07)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	861	8		A7	2^	4,5 vani	51 mq	557,77 €	Terra - primo	con sub 17

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto con la planimetria catastale deposita in catasto fabbricati del 03/04/1991 (in allegato) ed il rilievo dello stato dei luoghi rilevato in data 09/03/2026, il tutto meglio evidenziato nel grafico esplicativo (sempre in allegato), si evincono le seguenti difformità:

- il vano scala al piano terra di collegamento al piano primo è stato chiuso con un portoncino ricavando, di fatto, un ingresso; di fronte a questo è stato realizzato un pergolato di circa 12 mq.
- al piano primo il patio è stato chiuso con delle finestrate diventando così il soggiorno dell'appartamento allo sbarco della scala; le finestre che, originariamente, davano sul patio sono state o chiuse (quella della camera da letto) o di fatto trasformate in aperture di collegamento fra l'angolo cottura e il soggiorno ricavato nel patio (porta finestra del soggiorno e portoncino d'ingresso originario).
- per far fronte alla chiusura della porta finestra della camera da letto di cui al punto precedente, è stata aperta una nuova finestra che si affaccia sul giardino dell'interno 8 lato via Aso.

per una migliore comprensione delle difformità rilevate fra la planimetria catastale e lo stato di fatto si faccia riferimento agli allegati e in particolare al rilievo dello stato di fatto con la segnalazione delle varie difformità.

Il sottoscritto segnala che, poiché come meglio descritto e affrontato nel paragrafo sulla regolarità edilizia, tutte le opere NON conformi dovranno essere demolite e/o rimosse, NON si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale (variazione) proprio in considerazione del fatto che, una volta demolite le opere non conformi alla licenza edilizia, questa rispetterà lo stato assentito e la planimetria catastale e pertanto si è ritenuto di non dover procedere.

PRECISAZIONI

ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

- 1) in data 29/01/2026 il sottoscritto trasmetteva all'ufficio tecnico del Comune di Pomezia richiesta di accesso agli atti e copia tramite pec; tale richiesta veniva accettata con protocollo numero 0009562/2026 in data 29/01/2026.
- 2) in data 20/02/2026 il sottoscritto ha tentato più volte l'accesso all'immobile sito in Pomezia, via Tirso 59/b, senza esito per mancanza dell'esecutato e/o degli occupanti come da verbale del custode avv. Damiano Mereta in allegato
- 4) in data 04/03/2026 il sottoscritto, dopo accordi tramite le vie brevi, riceveva tramite mail la pratica edilizia riguardante il fabbricato di cui l'appartamento oggetto di esecuzione fa parte,
- 2) in data 09/03/2026 il sottoscritto ha effettuato l'accesso congiunto insieme al custode giudiziario avv **** Omissis **** ed eseguito le operazioni peritali.

PATTI

I patti e vincoli gravanti sull'immobile oggetto della presente sono quelli indicati nell'atto di acquisto dello stesso da parte dell'Esecutato -Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. **** Omissis ****, Notaio in Roma, del 28/05/2001 rep.147244/1872, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rana 2 il 08/06/2001 al 14683 di formalità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato, come si evince anche dalla documentazione fotografica, presenta uno stato di conservazione e manutenzione discreto, nonché normalmente abitabile.

si allega documentazione fotografica (all 06)

PARTI COMUNI

il sottoscritto ha provveduto alla società di amministrazione del condominio esistenza ed eventuale copia del regolamento di condominio, in data 26/03/2026 si riceveva pec di risposta (all 09) in cui veniva comunicata l'assenza del regolamento. Di conseguenza per le parti comuni si fa riferimento a quanto generalmente indicato dall'art. 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura della delibera del commissario straordinario n° 18 del 2006 è riportato che tutto il territorio comunale del Comune di Pomezia DEVE ESSERE RITENUTO NON GRAVATO DA USI CIVICI

si allega delibera di cui sopra (all 10)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE

Il sottoscritto, tramite accesso agli atti all'ufficio tecnico del comune di Pomezia, ha provveduto a reperire il certificato di collaudo statico allegato alla pratica edilizia dove viene riportato che le strutture del fabbricato sono in c.a. e poggiano su fondazioni a plinti e relativi cordoli di collegamento, pilastri, travi, solai latero-cementizi armati al piano terra, di sottotetto e della copertura.

PARETI ESTERNE

Sempre tramite l'accesso alla pratica edilizia è stato possibile reperire la verifica all'allora in vigore L. 373/76 a firma del progettista e direttore dei lavori del complesso immobiliare, da questa si evince che le tamponature sono composte dall'esterno verso l'interno da: intonaco di calce e sabbia, mattoni forati 5.5x12 cm, intercapedine isolata in fibra di vetro, mattoni forati 8x12 cm e intonaco di calce e sabbia.

PAVIMENTI INTERNI

Piano terra: il vano scala di collegamento è pavimentato con piastrelle di tipo ceramico/klinker di formato 45x45 cm. circa. La scala è rivestita in travertino.

Piano primo: il patio chiuso e adibito a soggiorno è pavimentato in legno, nel soggiorno, in camera e in bagno il pavimento, anche se con finiture diverse è sempre di tipo ceramico/klinker di formato 45x45 cm. circa.

PARETI INTERNE

in tutta l'abitazione sono presenti intonaci civili tinteggiati, al bagno e in cucina sono presenti rivestimenti di tipo ceramico fino ad un'altezza di circa 2.10 m.

INFISSI

Piano terra: il portoncino di accesso al vano scala di collegamento è del tipo blindato in legno e metallo



Piano primo: gli infissi che hanno chiuso il patio sono del tipo in pvc a doppio vetro, in tutte le altre camere gli infissi sono in legno con vetro singolo e cassonetto sempre in legno, gli avvolgibili sono in plastica.

IMPIANTO ELETTRICO
Completo sottotraccia.

IMPIANTO IDRICO
Completo nei vani bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale. Scarichi in fogna comunale.

APPARECCHI IGENICO-SANITARI
Ai bagni: sanitari in ceramica bianchi del tipo medio da cantiere con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero.

RISCALDAMENTO
Presente nel complesso immobiliare ma non presente nell'appartamento oggetto di esecuzione: l'esecutato ha effettuato il distacco dal contatore del gas (che comunque arriva fino all'impianto di distribuzione). Il riscaldamento e il raffrescamento sono affidati ai condizionatori, i corpi scaldanti (termosifoni) sono rimasti montati all'interno dell'abitazione.
Non è stato possibile reperire il libretto di impianto e pertanto non è possibile procedere alla redazione dell'Ape.

GIARDINO
Il giardino esclusivo consiste in una corta interna con accesso su via Tirso tramite un cancello carrabile, è quasi totalmente pavimentato con pavimentazioni autobloccanti di formato diverso. Non si segnalano alberature di pregio

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Durante il sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che l'immobile è occupato dallo stesso esecutato e dal sig. **** Omissis **** a titolo gratuito e perciò senza contratto di affitto e/o altro titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/2001	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ferrara Andrea	28/05/2001	147244	1872
		Trascrizione			

	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma 2 - Servizio di pubblicità immobiliare	08/06/2001	21632	14683
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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a servizio pubblicità immobiliare Roma2 il 08/06/2001

Reg. gen. 21633 - Reg. part. 4768

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 17/09/2004

Reg. gen. 52633 - Reg. part. 12784

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 11/05/2021
Reg. gen. 25697 - Reg. part. 4055
Quota: 1/1
Importo: € 108.455,95

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 20/04/2010
Reg. gen. 24591 - Reg. part. 14213

Pignoramento Immobiliare
Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 07/08/2012
Reg. gen. 37934 - Reg. part. 26810

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 18/08/2025
Reg. gen. 49762 - Reg. part. 35870

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'accesso agli atti e da una ricerca cartografica emerge che l'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione, è distinto al catasto al foglio 4 particella 861 e la normativa urbanistica è quella che segue:



- PTPR

TAV A - SISTEMA ED AMBITI DEL PAESAGGIO - la particella ricade in:

- 1) Sistema del paesaggio naturale > Paesaggio Naturale di Continuità (art. 23 delle NTA)
- 2) Sistema del paesaggio naturale > Fascia di rispetto coste marine, lacuali e corsi d'acqua (art. 35 NTA)

TAVOLA B - BENI PAESAGGISTICI - la particella ricade in:

- 1) Vincoli Ricognitivi di Legge art. 7 L.R. 24/98 > Fascia di rispetto corsi acque pubbliche (art. 35 NTA)

- PRG POMEZIA - la particella ricade in zona B (completamento)

Si fa presente che l'inquadramento della particella di terreno all'interno della Tav B del PTPR nella fascia di rispetto corsi acque pubbliche rappresenta un vincolo paesaggistico; pertanto qualsiasi modifica esterna all'appartamento oggetto di esecuzione o al fabbricato nella sua interezza, necessita di Nulla Osta paesaggistico ai sensi dell' Art. 142, c.1, lett. c) D.Lgs. 42/2004 e L.R. Lazio 24/1998

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, risulta quanto segue: il complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 10/90 del 29 gennaio 1990 e successiva Concessione Edilizia 10/90 - bis rilasciata dal Comune di Pomezia in data 04 maggio 1991; entrambe le concessioni sono state rilasciate a nome della SOC. SRL. Oltre

alla licenza edilizia originaria e alla sua variante (sulla base della quale è stato costruito il compendio immobiliare) all'interno della pratica edilizia è stato possibile reperire:

- autorizzazione all'allaccio in fogna
- accertamento della proprietà immobiliare urbana
- comunicazione inizio lavori del 12 febbraio del 1990
- attestazione di fine lavori rilasciata dal Comune di Pomezia in data 07 luglio 1991
- il certificato di collaudo statico
- relazione L. 373/76
- attestazione per fabbricato non di lusso
- richiesta di abitabilità
- parere usl favorevole all'agibilità

si allega fascicolo del fabbricato con le concessioni edilizie e tutti i documenti di cui sopra (all 11)

Dal raffronto dello stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 09/03/2026 e l'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia 10/90 - bis rilasciata dal Comune di Pomezia in data 04 maggio 1991 (ultima autorizzazione) sono emerse le seguenti difformità:

PIANO TERRA

- 1) il vano scala di collegamento con accesso dal giardino, è stato chiuso con un portoncino d'ingresso e trasformato in un vero e proprio vano di ingresso con una consistenza di circa 5 mq = 15 mc
- 2) è stato realizzato un pergolato in legno di circa 4mx3m (12 mq) con copertura in tessuto che non rispetta le distanze dai confini

PIANO PRIMO

- 3) la grande apertura del patio che si affaccia sul giardino di proprietà è stata chiusa con una finestratura
- 4) la seconda apertura del patio è stata modificata così come segue: una parte è stata chiusa in muratura e una

parte, che si affaccia sul giardino dell'interno 8, è stata aperta in corrispondenza della scala e chiusa con finestrata

5) è stata murata la porta finestra della camera da letto che, in base alla licenza edilizia, avrebbe dovuto affacciare sul patio.

6) la porta finestra del soggiorno, che come quella della camera da letto, avrebbe dovuto affacciare sul patio è stata smontata, è rimasta l'apertura nella muratura che, nello stato di fatto rilevato dal sottoscritto, collega il vano patio al vano pranzo/a.c.

7) il portoncino che avrebbe dovuto essere di ingresso all'appartamento è stato smontato, la corrispondente apertura nella muratura è stata lasciata e trasformata in libreria a giorno

8) è stata aperta una finestra nella camera da letto (120x130 cm) resasi necessaria a causa della chiusura di quella originariamente prevista (vedi punto 4), questa nuova finestra affaccia sul giardino di proprietà.

9) è stato realizzato un camino nel vano del patio originario

Si segnala che:

- la chiusura del vano scala al piano terra e del patio al piano primo (abusi 1), 3) e 4)) comportano un aumento di volume e superficie residenziale, rispettivamente di 5 mq circa (5 mc) al piano terra e di 15 mq circa (45 mc) al piano primo; questi NON risultano sanabili in quanto rappresentano un aumento di volumetria e pertanto, ai fini di un'eventuale regolarizzazione, soggetti al requisito della doppia conformità ai sensi del DPR 380/01: dal progetto della concessione edilizia è stato possibile determinare che, per la realizzazione dell'intero immobile (e quindi di tutti gli appartamenti) sono stati edificati 1224,54 mc su 1225 mc realizzabili in base all'indice di fabbricabilità fondiaria allora prevista pari a 1mc/1mq; un aumento di volume (residenziale) come quello rappresentato dalle difformità riscontrate verrebbe quindi a violare il requisito di conformità già al tempo della realizzazione (1990 - 1991) e pertanto NON SANABILE neanche ad oggi.

- gli abusi 5), 6), 7), 8) e 9) sono conseguenza di quelli di cui al punto precedente: infatti per garantire luce e aerazione in seguito alla chiusura del patio è stata aperta la finestra di cui al punto n.8); e poiché in conseguenza del fatto che quello che era originariamente il patio (quindi un vano chiuso su tre lati e aperto su lato restante) è diventato un vano chiuso e quindi abitabile e all'interno di questo è stato realizzato un camino.

- l'abuso 2) ossia la realizzazione del pergolato è ugualmente NON sanabile perché, seppure per tipologia di intervento edilizio il pergolato rientri nella categoria di edilizia libera, la struttura realizzata non rispetta la distanza dai confini essendo addossata al muro di confine ed è stata realizzata in assenza di permesso paesaggistico comunque obbligatorio da ottenere stante la presenza del vincolo del fosso (si rimanda al paragrafo della normativa urbanistica).

Si ritiene pertanto che si debba procedere alla demolizione e rimozione di tutte le opere non conformi al fine di restituire all'unità immobiliare e al complesso immobiliare nella sua interezza la consistenza e il decoro originari.

Alla luce di queste considerazioni, al valore stima dell'immobile saranno quindi decurtate tutte le spese necessarie al ripristino della consistenza e dei prospetti previsti nella licenza edilizia originale.

Tali spese sono valutate dal sottoscritto con Computo Metrico Estimativo realizzato a misura e con i prezzi previsti dal Listino OOPP della Regione Lazio 2023 (ad oggi in uso) (all 12)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

il condominio è amministrato dalla società di gestione e amministrazione di Condomini e di proprietà immobiliari . Il sottoscritto, insieme al custode giudiziario, ha preso contatto con tale società e allega l'estratto conto dell'esecutato sig. **** Omissis **** (all 13); da questo risulta un debito nei confronti del condominio pari a 2.919,52 €.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA TIRSO 59/b, interno 7, piano T-1 appartamento posto su due livelli, distinto con il numero interno 7, composto al piano terra da: giardino e accesso al vano scala di collegamento; al piano primo composto da: patio ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno; il tutto confinante nell'insieme con giardino annesso all'appartamento interno 6, via Tirso, giardino annesso all'appartamento interno 8, salvo altri; il bene è individuato al NCEU di Pomezia al Foglio 4 Particella 861 Subalterno 8 (appartamento) e 17 (giardino), Rendita: Euro 557,77 Categoria A/7a), Classe 2, Consistenza 4,5 vani si allega estratto di mappa e foto aerea (all. 01) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 861, Sub. 8, Categoria A7, Graffato con sub 17 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 92.000,00
CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per le valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile valore di mercato dello stesso, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi scadenti;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscano Immobiliare - Grimaldi) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Una volta determinati gli aspetti intrinsechi ed estrinsechi del fabbricato alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione viene applicato un valore medio unitario derivato dai valori OMI e dai valori derivanti da indagine di mercato effettuata dal sottoscritto su immobili simili per posizione, consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dello

inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti

Entrambe le ricerche dei valori al mq e il calcolo dei coefficienti di merito dell'immobile sono meglio descritte in allegato (all.14)

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando la seguente formula:

$$Vr = Sup \times k \times quotazione/mq$$

Dove:

Vr = Valore reale

Sup = superficie convenzionale (valore noto: si veda la consistenza dell'immobile)

k= coefficienti di merito dell'immobile stabilito (valore determinato dal sottoscritto: si veda la tabella)

quotazione/mq (valore unitario) = media aritmetica fra il valore medio OMI (calcolato su uno stato conservativo normale; allegato 4) e il valore medio ricerca di mercato effettuata dal sottoscritto (su immobili simili per caratteristiche estrinseche e intrinseche del fabbricato e zona - in allegato)

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE

Comune di Pomezia (RM) - Campo Ascolano - località Torvaianica

$$O.M.I. = \text{Valore minimo (1.100,00)} + \text{Valore Massimo (1.650,00)} = 2750/2 = 1.375,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Indagine di mercato} = \text{Valore richiesta per immobile via tirso, 56 (2023,00)} + \text{Valore richiesta per immobile Viale Po (2113,00)} + \text{Valore richiesta per immobile Via Dora Baltea 25 (2725,00)} = 6.861,00/3 = 2.287,00 (-10\%) = 2.058,00$$

$$\text{quotazione/mq (valore unitario)} = (1.375,00 + 2.058,00)/2 = 1.716.50 \text{ €/mq}$$

si ritiene congruo arrotondare al valore unitario di 1.700,00 €/mq;

coefficiente K = 0.82 (vedi tabella in allegato)

Pertanto si valuta come segue:

$$Vr = Sup \times k \times quotazione/mq = 70.30 \times 0.82 \times 1700 \text{ €/mq} = 97.998,20 \text{ €} > \text{Si ritiene congruo arrotondare a } 98.000,00 \text{ €}$$

SPESE DA DETRARRE

spese per il ripristino delle opere NON conformi alla licenza edilizia originaria (si veda all 12) = 6.629,40 €

$$\text{TOTALE SPESE} = 6.629,40 \text{ €}$$

Per cui $98.000 - 6.629,40 = 91.370,60 \text{ €}$ che arrotondati per eccesso a $92.000,00 \text{ €}$ rappresentano il valore a Base D'Asta dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - VIA TIRSO 59/b, interno 7,	70,30 mq	1.308,68 €/mq	€ 92.000,00	100,00%	€ 92.000,00

piano T-1				
			Valore di stima:	€ 92.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Velletri, li 02/04/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tortorici Mario

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa e foto aerea
- ✓ N° 2 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - atto di proprietà
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Visura sintetica per soggetto e planimetria catastale
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Elaborato grafico di rilievo
- ✓ N° 6 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - visura storica
- ✓ N° 8 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - pec per assenza regolamento di condominio
- ✓ N° 10 Altri allegati - Delibera Commissario Straordinario Pomezia_18-2006_Usi Civici
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - PE 6074 accesso agli atti comune di Pomezia
- ✓ N° 12 Altri allegati - computo metrico opere da demolire
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto oneri condominiali conto del soggetto esecutato
- ✓ N° 14 Altri allegati - ricerca del più probabile valore di mercato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA TIRSO 59/b, interno 7, piano T-1 appartamento posto su due livelli, distinto con il numero interno 7, composto al piano terra da: giardino e accesso al vano scala di collegamento; al piano primo composto da: patio ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno; il tutto confinante nell'insieme con giardino annesso all'appartamento interno 6, via Tirso, giardino annesso all'appartamento interno 8, salvo altri; il bene è individuato al NCEU di Pomezia al Foglio 4 Particella 861 Subalterno 8 (appartamento) e 17 (giardino), Rendita: Euro 557,77 Categoria A/7a), Classe 2, Consistenza 4,5 vani si allega estratto di mappa e foto aerea (all. 01) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 861, Sub. 8, Categoria A7, Graffato con sub 17 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'accesso agli atti e da una ricerca cartografica emerge che l'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione, è distinto al foglio 4 particella 861 e la normativa urbanistica è quella che segue: - PTPR TAV A - SISTEMA ED AMBITI DEL PAESAGGIO - la particella ricade in: 1) Sistema del paesaggio naturale > Paesaggio Naturale di Continuità (art. 23 delle NTA) 2) Sistema del paesaggio naturale > Fascia di rispetto coste marine, lacuali e corsi d'acqua (art. 35 NTA) TAVOLA B - BENI PAESAGGISTICI - la particella ricade in: 1) Vincoli Ricognitivi di Legge art. 7 L.R. 24/98 > Fascia di rispetto corsi acque pubbliche (art. 35 NTA) - PRG POMEZIA - la particella ricade in zona B (completamento) Si fa presente che l'inquadramento della particella di terreno all'interno della Tav B del PTPR nella fascia di rispetto corsi acque pubbliche rappresenta un vincolo paesaggistico; pertanto qualsiasi modifica esterna all'appartamento oggetto di esecuzione o al fabbricato nella sua interezza, necessita di Nulla Osta paesaggistico ai sensi dell' Art. 142, c.1, lett. c) D.Lgs. 42/2004 e L.R. Lazio 24/1998



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - VIA TIRSO 59/b, interno 7, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 861, Sub. 8, Categoria A7, Graffato con sub 17	Superficie	70,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, come si evince anche dalla documentazione fotografica, presenta uno stato di conservazione e manutenzione discreto, nonché normalmente abitabile. si allega documentazione fotografica (all 06)		
Descrizione:	appartamento posto su due livelli, distinto con il numero interno 7, composto al piano terra da: giardino e accesso al vano scala di collegamento; al piano primo composto da: patio ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno; il tutto confinante nell'insieme con giardino annesso all'appartamento interno 6, via Tirso, giardino annesso all'appartamento interno 8, salvo altri; il bene è individuato al NCEU di Pomezia al Foglio 4 Particella 861 Subalterno 8 (appartamento) e 17 (giardino), Rendita: Euro 557,77 Categoria A/7a), Classe 2, Consistenza 4,5 vani si allega estratto di mappa e foto aerea (all. 01)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a servizio pubblicità immobiliare Roma2 il 08/06/2001
Reg. gen. 21633 - Reg. part. 4768

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 17/09/2004
Reg. gen. 52633 - Reg. part. 12784
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 11/05/2021
Reg. gen. 25697 - Reg. part. 4055
Quota: 1/1
Importo: € 108.455,95

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 20/04/2010
Reg. gen. 24591 - Reg. part. 14213



- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 07/08/2012
Reg. gen. 37934 - Reg. part. 26810



- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 18/08/2025
Reg. gen. 49762 - Reg. part. 35870

