

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione

DOTT.SSA RAFFAELLA CALVANESE

Esperto Stimatore

ARCH. DIMITRI TICCONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.r.g.e.i. 267/2023

promossa da

B.N.L. S.P.A.

P.IVA: 09339391006

**CONTRO
(OMISSIS)**

E

(OMISSIS)

ESPERTO: **DIMITRI TICCONI** ARCHITETTO

- INCARICO CONFERITO IN DATA 11 LUGLIO 2023

- GIURAMENTO PROMISSORIO DI RITO: 12 LUGLIO 2023 -

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA
DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.**

- AGGIORNAMENTO AL 31 LUGLIO 2026 -

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

Arch. Dimitri TICCONI



Genzano di Roma, 31 luglio 2026

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'Asta	17
<u>Lotto Unico</u>	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 267/2023 del R.G.E.	18
<u>Lotto Unico</u>	18

INCARICO

In data 11 luglio 2023, il sottoscritto Arch. Dimitri TICCONI, con studio in Via Colle Fiorito, 2 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email tdimitri@inwind.it, PEC d.ticconi@pec.archrm.it, Mobile +39. 392 1930996, Tel./Fax 06 85952359, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e nella successiva data del 12 luglio 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto Unico** - Appartamento con annessa terrazza oggetto di molteplici abusi urbanistico-edilizi interessato da ordinanze amministrative di sentenze penali di demolizione e ripristino dello stato legittimo dei luoghi, più area scoperta di pertinenza esclusiva non direttamente collegata all'immobile principale sito nel comune di Nettuno (Roma) - via Rocca Giovine n. 11;

DESCRIZIONE

- Superficie accessoria legittimata a funzione non residenziale oggetto di cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale con opere e ampliamenti e allo stato trasformato in un appartamento composto da terrazza coperta da tettoia con annesso locale uso magazzino, entrambi i manufatti abusivi, ingresso-disimpegno, cucina a vista sul soggiorno-pranzo e servizio igienico, zona notte articolata in un corridoio-disimpegno, due camere e una cameretta da letto, servizio igienico, situato al secondo piano di un fabbricato isolato di tre piani fuori terra, oltre ad un'area scoperta a verde non direttamente collegata con l'unità immobiliare principale. L'immobile è situato nel comune di Nettuno (Roma) in territorio extraurbano - in area c.d. rurale – in zona nord-est rispetto all'insediamento urbano e da questo distaccato, via Rocca Giovine n. 11.

- Le urbanizzazioni primarie sono carenti, la strada di collegamento all'immobile in esecuzione è priva di asfalto. Assenti le urbanizzazioni secondarie. Per tutte le attività di servizio pubblico e privato alla persona è necessario utilizzare l'automezzo personale, essendo anche assenti i collegamenti garantiti da servizio pubblico.

- 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;

- Sussistono plurimi provvedimenti emanati dall'autorità amministrativa e giudiziaria diretti alla demolizione di opere condotte abusivamente che contemplano per un verso la perdita dell'autonomia funzionale dell'immobile, nonché il ritorno ad una destinazione d'uso non residenziale, per un altro anche la concreta possibilità che lo stesso possa essere acquisito al patrimonio del comune ai sensi dell'art 31 comma 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.. A riguardo sussistono indeterminati fattori di incertezza circa la possibilità che lo stesso possa essere avviato alla vendita forzata, come dettagliato e argomentato in perizia, senza che lo scrivente Esperto Stimatore sia in grado al momento di sciogliere la riserva. Qualora l'immobile dovesse essere avviato alla vendita forzata la stessa avverrà in **assenza della garanzia per vizi della cosa venduta**, senza previsione di una percentuale forfettaria di abbattimento del prezzo finale di stima;

- Qualora l'immobile in esecuzione dovesse essere assoggettato alla vendita forzata, sono previsti oncombenti relativi alla demolizione delle opere realizzate abusivamente e il ripristino dello stato legittimo dei luoghi nonché l'aggiornamento della planimetria catastale in atti con oneri da portare in detrazione al prezzo di stima finale e oncombenti a carico del soggetto aggiudicatario, come dettagliato in perizia. Sussiste incertezza circa il dimensionamento esatto degli oneri necessari per attuare le demolizioni e i ripristini in parola, configurando la circostanza una vendita forzata in **assenza della garanzia per vizi della cosa venduta**, senza previsione di una percentuale forfettaria di abbattimento del prezzo finale di stima;

- In occasione dell'accesso condotto in data 29 aprile 2024 congiuntamente alla custodia giudiziaria, l'immobile in esecuzione risultata abitato stabilmente dai soggetti esegutati congiuntamente a prole di minore età;

- Identificato al NCEU del comune di Nettuno (Roma) al Foglio 23, Particella 810, Subalterni 503 Categoria A2 (l'appartamento) e 507 Categoria F1 (l'area scoperta);

- L'immobile in esecuzione è pignorato per il diritto di Proprietà pari all'intero;

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Lotto Unico** - Appartamento con annessa terrazza oggetto di molteplici abusi urbanistico-edilizi interessato da ordinanze amministrative di sentenze penali di demolizione e ripristino dello stato legittimo dei luoghi, più area scoperta di pertinenza esclusiva non direttamente collegata all'immobile principale sito nel comune di Nettuno (Roma) - via Rocca Giovine n. 11;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Relativamente alla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 si rinvia alla certificazione notarile depositata in data 05 luglio 2023 a firma di Maria LANDOLFO notaio in Napoli, nonché anche alla relazione preliminare depositata in atti in data 15 marzo 2024 a firma dell'Avvocato Rossella COLOMBO.

TITOLARITÀ

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

- Omissis;

- Omissis;

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

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

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato al subalterno 503 confina con distacco su subalterni 506, 512 e 513 e distacco su particella 408 salvo se altri.

L'area scoperta annessa all'immobile principale oggetto della presente procedura esecutiva e identificata al subalterno 507 confina con subalterni 506, 512 e 514 salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Non residenziale - Superfici a servizi legittimate	75,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	2,85 m	Secondo
Non residenziale - Terrazza	Mq. 163,00	Mq. 163,00	(Mq. 25,00 x 0,30) + Mq. 138,00 x 0,10)	21,30q	0,00 m	Secondo
Corte scoperta esterna	623,00 mq	623,00 mq	(Mq. 96,30 x 0,10) + (Mq. 536,70 x 0,02)	20,16 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				116,46 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				116,46 mq		

Il bene **NON** è divisibile in natura.

La stima delle superfici è avvenuta sulla base del rilievo dello stato dei luoghi condotto in data 29 aprile 2024 e in relazione alle ordinanze di demolizione emanate dall'autorità amministrativa, nonché relativamente all'area scoperta avuto riguardo al dato di consistenza catastale. Non è stato possibile stabilire con inequivoca precisione né la superficie legittimamente autorizzata con permesso di costruire in sanatoria n. 8130-527-97 in data 10.10.1997, né tantomeno la dislocazione della medesima all'interno dell'unità immobiliare in esecuzione, giacché all'esito dell'accesso agli atti trasmesso all'UTC di Nettuno con istanza PEC in data 20-21 novembre 2023 prot. 73417, la pratica edilizia riferita al suddetto titolo di legittimità urbanistico-edilizia è risultata smarrita e quindi non consegnata allo scrivente. Pertanto sulla superficie commerciale stimata eventualmente soggetta a vendita forzata, e pari alla somma arrotondata di **mq. 116,00 ca.** pende un ineliminabile fattore incertezza che, in caso che l'immobile in esecuzione venga avviato alla vendita forzata determina **l'assenza della garanzia per vizi della cosa venduta**, senza previsione di una percentuale forfettaria di abbattimento del prezzo finale di stima;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	810	503		A2	2	5 vani	Totale: 112,00 m2.; Totale escluse aree esterne sc mq	748,86 €	Piano Secondo	
	23	810	507		F1		623,00 mq.				

Corrispondenza catastale

La descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento nonché nella nota di trascrizione con riguardo alla toponomastica indicata in via Ardeatina snc, non coincide con l'attuale indirizzo dell'immobile in esecuzione di via Ardeatina . 390B, mentre i dati catastali riportati nel medesimo atto, quali foglio, particella e subalterni, sono corretti. Da segnalare che anche la toponomastica indicata al catasto risale alla precedente di via Ardeatina s.n.c. Purtuttavia nonostante la circostanza che precede i dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'inequivoca individuazione dell'immobile in esecuzione.

Corrispondenza tra l'effettivo stato dei luoghi, le planimetrie catastali in atti e le previsioni di progetto autorizzate

All'esito dell'accesso condotto in data 18 luglio 2024 è stata riscontrata la sostanziale sovrapponibilità tra planimetria catastale in atti e lo stato effettivo dei luoghi che, tuttavia, sono il frutto di molteplici e continuative attività urbanistico-edilizie abusive, atteso che in ogni caso sulla superficie destinata a terrazza compare un accessorio non censito nella planimetria catastale in atti. Deve anche essere evidenziato che allo stato non disponendo della documentazione tecnico-amministrativa di cui ai titoli di legittimità originati non è nemmeno

possibile stabilire quale possa essere l'esatta planimetria dell'immobile in esecuzione da censire, una volta che se ne sia provveduto a rimuoverne gli abusi, come dettagliato nel prosieguo di perizia.

In ogni caso all'esito delle opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi è necessario aggiornare la planimetria catastale in atti con incombeni a carico del soggetto aggiudicatario e oneri stimati in forfettari **Euro 500,00** al lordo degli oneri accessori per cassa previdenziale e IVA di legge al 22%, se dovuta, o altra diversa aliquota al momento dell'emissione del documento di pagamento, incluse spese accessorie (tassa di presentazione, copie, consumabili etc.), somma che dovrà essere portata in detrazione al valore di stima finale.

PRECISAZIONI

Deve essere evidenziato come al momento di stipulare l'atto di mutuo di cui è causa in data 16.06.2010, l'immobile posto a garanzia del medesimo e interessato dall'odierna esecuzione immobiliare, era stato già colpito dall'ordinanza dirigenziale di demolizione num. 83/98 del 22 dicembre 1998, per un ampliamento di mq. 25,23 e mc. 96,29 nonché per l'eliminazione del collegamento diretto tra l'unità immobiliare al primo piano e la medesima unità immobiliare in esecuzione, in origine accessorio non residenziale in diretta comunicazione, oltre che per la creazione di una scala in cemento armato in zona dichiarata sismica, posta a collegamento delle tre singole e autonome unità immobiliari del fabbricato ottenute per mezzo di attività di trasformazione urbanistico-edilizio completamente abusive.

Analoga situazione anche avuto riguardo al contratto di compravendita per notaio Stefano Sammartano in data 16.06.2008 Rep. 22311 Racc. 11743 registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 8 il 19.06.2008 al num. 2552 Serie 1T, a mezzo del quale gli odierni esecutati sono divenuti proprietari dell'odierno immobile in esecuzione. Per un verso, pertanto, la dichiarazione resa avanti al suddetto notaio dalla parte acquirente stando alla quale successivamente al rilascio del titolo urbanistico-edilizio in sanatoria n. 8130-527-97 in data 10.10.1997 "nella porzione di immobile in oggetto e nelle parti comuni del fabbricato di cui la stessa fa parte, non sono state eseguite opere tali da richiedere nuove licenze edilizie, concessioni ad edificare, concessioni in sanatoria o super dichiarazioni di inizio attività (super DIA)", appare quanto meno inidonea a rappresentare la realtà dei fatti. Per un altro è pur vero che la circostanza della presenza di abusi urbanistico-edilizi consistenti era facilmente conoscibile alle parti attraverso un accesso agli atti presso l'UTC di Nettuno.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo condotto in 29 aprile 2024 congiuntamente alla custodia giudiziaria, il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in esecuzione ad una osservazione macroscopica si presentava in discrete condizioni di conservazione, quanto a superfici edilizie esterne, pareti murarie, rivestimenti laterizi, intonaci e parti in calcestruzzo armato. Tuttavia proprio riguardo a quest'ultima componente sono stati riscontrati locali degradazioni nella specie di fessure, fratture, nonché indiziali perdite del copriferro per insorgenza di fenomeni ossidativi delle armature. A riguardo il soggetto esecutato per il tramite del procuratore legale aveva segnalato alla custodia giudiziaria, avv. Rossella Colombo, l'avvenuta caduta di frammenti di intonaco e dal corpo scala comune. Prontamente la circostanza veniva dall'avv. Colombo rappresentata al Giudice per l'Esecuzione, dott. Enrico Colognesi, che in data 13 giugno 2024 disponeva effettuarsi un sopralluogo congiunto tra Esperto Stimatore e medesima custodia giudiziaria, al fine di verificare la "necessità di ulteriori opere di messa in

sicurezza oltre al transennamento della porzione interessata dal crollo, alla cui effettuazione si invitano con urgenza gli esecutati autorizzati alla permanenza nell'immobile."

Alla data stabilità del 26 giugno 2024 per l'effettuazione del suddetto sopralluogo, regolarmente comunicata a mezzo PEC al procuratore legale della parte interessata, la medesima non si faceva trovare sul posto, rendendo impossibile esperire l'accertamento in parola. A riguardo deve essere osservato quanto in appresso segue. L'immobile in esecuzione è l'esito di una consistente attività di abusivismo urbanistico-edilizio, già fatta oggetto di plurime ordinanze di demolizione emanate dall'autorità amministrativa (l'UTC di Nettuno), nonché da quella giudiziaria. In particolare preme sottolineare che la superficie e volumetria attualmente destinata alla residenza stabile dei due soggetti esecutati congiuntamente a prole di minore età, era stata originariamente assentita con permesso di costruire in sanatoria n. 8130-527-97 in data 10.10.1997, come accessorio a destinazione non residenziale direttamente collegato all'unità immobiliare al piano immediatamente sottostante. Con ordinanza dirigenziale di demolizione n. 83/98 in data 22 dicembre 1998 venivano accertati gli abusi urbanistico-edilizi consistenti nell'ampliamento del suddetto accessorio al secondo piano destinato a servizi (coincidente con l'immobile in esecuzione come individuato al NCEU al Fg. 23, Part. 810, Sub. 503) per mq. 25,23 e mc. 96,29, "eliminazione del collegamento diretto interno tra il piano della zona servizi in parola e il piano sottostante e realizzazione di una scala esterna di collegamento tra i suddetti due piani, con la conseguente creazione di tre distinte e autonome unità immobiliari". Successivamente con rapporto di sopralluogo dell'UTC di Nettuno in data 13.01.2016 furono accertati per l'immobile in esecuzione, abusi aggiuntivi rispetto quelli già oggetto di ordinanza di demolizione n. 83/98 di cui al punto che precede, consistenti nel cambio di destinazione d'uso da servizi a residenziale, nella realizzazione di una tettoia a copertura della terrazza antistante l'abitazione, nonché nella realizzazione sulla stessa terrazza, ed in adiacenza all'abitazione, di un locale dichiarato ad uso lavatoio di mq. 6,90 (mt. 2,90 x mt. 2,35). Ancora più di recente il Tribunale di Velletri in data 31 ottobre 2022 nell'ambito del procedimento Num. 47/2022 R.G. Esecuzioni, emetteva ordinanza dove si confermava la sentenza di demolizione n. 307/2000 emessa in data 12 ottobre 2000 dal medesimo Tribunale e che nel caso dell'immobile in esecuzione, stabilisce la rimozione degli abusi quali l'ampliamento e la scala esterna comune, nonché il ripristino dello stato dei luoghi legittimamente autorizzati, come da concessione in sanatoria prot. 8130/527/97 L. 724/94. In ultimo l'UTC di Nettuno ha emesso una nuova ordinanza dirigenziale n. 94 del 19.05.2023 recante l'ingiunzione agli odierni esecutati alla "demolizione delle opere abusive" in parola.

Ciò premesso gli odierni esecutati sotto responsabilità personale risiedono congiuntamente a prole di minore età all'interno di una unità immobiliare inidonea alla funzione abitativa, priva di regolare certificazione di agibilità. È appena il caso di annotare come il territorio di Anzio faccia parte comunque di una zona di rischio sismico e che le opere abusive riguardanti l'unità immobiliare in esecuzione, ampliamento e scala in cemento armato esterna nonché anche per il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale e per la costruzione della tettoia in legno a copertura della terrazza, correva l'obbligo di deposito del progetto delle strutture in cemento armato presso il competente ufficio del Genio Civile regionale, a firma di professionista abilitato, al quale dovevano fare seguito ulteriori incombeni, quali la nomina di un direttore dei lavori per le opere strutturali, la comunicazione di fine lavori, la raccolta dei saggi del conglomerato cementizio e dei ferri di

armatura per le analisi di carico e deformazione del caso, nonché la redazione del certificato di collaudo regolarmente depositato presso il Genio Civile in menzione. La circostanza assume particolare rilievo proprio avuto riguardo al corpo scala che, peraltro, si configura come una struttura dotata di oggettiva complessità, stante la tipologia ad elica ancorata ad un pilone centrale. Pertanto ai fini della formulazione di giudizi attendibili circa lo stato conservativo e delle correlate garanzie di sicurezza verso persone e/o cose, delle componenti strutturali direttamente connesse all'unità immobiliare in parola, stante quanto argomentato lo scrivente non può che astenersi per mancanza dei requisiti minimi di giudizio. Le degradazioni segnalate dalla stessa parte eseguita nella prospettiva di garantire la sicurezza al proprio nucleo familiare, sono pertanto ben poca cosa in relazione ad una situazione di fatto, ben conosciuta dalle parti eseguite medesime, sfornita di ogni tutela e garanzia ai fini della sicurezza che l'unità immobiliare in esecuzione può garantire ai fini della funzione abitativa.

Per quanto riguarda le condizioni di conservazione riscontrate all'interno dell'unità immobiliare in esecuzione, si segnalano consistenti e diffusi fenomeni condensativi a carico delle superfici orizzontali in corrispondenza dei c.d. ponti termici, circostanza che alimenta un ulteriore fattore ostativo alla destinazione funzionale residenziale.

PARTI COMUNI

Allo stato possono essere considerate parti comuni all'immobile in esecuzione anzitutto le fattispecie di cui all'art. 1117 del Codice Civile e nel caso di specie secondo l'elenco che segue non esaustivo: -Terreno di sedime su cui sorge il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile in esecuzione; -Fondazioni, strutture di spicco, facciate e coperture (nello specifico caso un lastrico solare piano); Sono altresì parti comuni ai piani primo e secondo la scala esterna in cemento armato condivisa con il Sub. identificata al sub. 2, l'area cortilizia con accesso carrabile e pedonale dall'adiacente pubblica viabilità, il vano scala di accesso al primo piano e il connesso andito. Le suddette pertinenze e accessori sono identificate al sub. 4 quale bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In esito all'istanza di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Nettuno con PEC in data in data 20-21 novembre 2023 prot. 73417, non è stata data notizia circa l'esistenza di livelli derivanti da gravame da uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI: *in struttura di cemento armato presumibilmente a plinti isolati;*

ESPOSIZIONE PREVALENTE: *Nord-Est-Sud-Ovest;*

ALTEZZA INTERNA UTILE: *mt. 2,85 ca.; terrazza coperta, h. Min. 2,29; h. Max. (?);*

STRUTTURE VERTICALI: *in pilastri e travi di cemento armato;*

SOLAI: *latero-cementizi orizzontali e inclinati;*

COPERTURA: *a padiglione;*

MANTO DI COPERTURA: *tegole laterizie;*

PARETI ESTERNE: *presumibile doppia foderia laterizia con superfici parte intonacate e tinteggiate e parte rivestite da cortina laterizia di mattoni; la scala esterna è in calcestruzzo a vista rifinita da boiaccia di cemento*

bianco;

PARETI INTERNE: tramezzature laterizie intonacate e tinteggiate; Rivestimenti ceramici alle pareti del bagno e della cucina;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimentazione in mattonelle ceramiche cm. 35x35 + battiscopa di analogo materiale;

INFISSI ESTERNI: finestre in PVC a doppio vetro + soglie in granito + zanzariere + persiane in ferro verniciato; portone d'ingresso blindato pannello sesterno in finitura lignea stampata e pannello laminato interno;

INFISSI INTERNI: porte parte in legno tamburato a pannello opaco e parte a pannello di vetro smerigliato;

FINITURE INTERNE: Pareti di tutti i piani rifinite a tinteggio; soffitti tinteggiati; controsoffitto al piano seminterrato; rivestimento in pietra parete iverstimenti ceramici alle pareti del bagno e della cucina; ringhiere in ferro verniciato;

SISTEMAZIONI ESTERNE: la pavimentazione della terrazza è in mattonelle presumibilmente di gres ceramico cm. 35x35, il perimetro è cinto da un muretto di h. 1,00 ca. con soglia in mattoni laterizi, intonaci tinteggiati; Non è stato possibile risalire alle finiture del locale accessorio asseritamente adibito a lavatoio; la recinzione del lotto è in pareti di cls e ringhiere in ferro verniciato; l'area scoperta a verde presenta alcune essenze arbustive, in particolare n. ro cinque piante di limone, una palma ed altre essenze arbustive; l'area interna al lotto al Sub. 512 bene comune non censibile è in cemento battuto;

IMPIANTI TECNOLOGICI: impianto elettrico sottotraccia a 220v; impianto termoidraulico dotato di caldaia autonoma e impianto a pellet + terminali di riscaldamento in alluminio verniciato; predisposizione per impianto per condizionatori; impianto TV digitale, impianto d'irrigazione a terra sull'area scoperta comandato da centralina che però al momento degli accessi non era in loco; videocitofono al piano seminterrato e terra rialzato stato d'uso ed efficienza ignoto; impianto d'allarme perimetrale con sensori alle finestre; pozzo collettivo per pescaggio dell'acqua ad uso giardino situato all'esterno della proprietà;

FORNITURE SERVIZI PUBBLICI: fornitura pubblica della luce; non si è a conoscenza di eventuale fornitura pubblica di acqua; l'approvvigionamento del gas avviene per il tramite di un bombolone interrato situato nell'area scoperta di proprietà di capacità pari a circa 1.000 lt; non esiste l'allaccio alla fognatura pubblico e lo smaltimento dei liquami avviene attraverso svuotamento periodico (due volte l'anno) di fossa biologica situata nell'area comune come riferito dall'esecutato in occasione dell'accesso in data 29 aprile 2024;

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo condotto in data 29 aprile 2024 l'immobile in esecuzione risultava occupato dai soggetti esegutati congiuntamente a prole di minore età. Si rinvia a riguardo anche al verbale di accesso redatto dalla custodia giudiziaria.

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Nettuno è dotato di PRG adottato con delibera di C.C. n. 4 in data 18.03.1970 e approvato dalla G.P.A. nella seduta del 06.05.1970, verbale n. 5574. Non è stato possibile stabilire l'esatto posizionamento dell'immobile in esecuzione all'interno della zonizzazione del suddetto PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

All'esito dell'istanza di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Nettuno con PEC in data 20-21 novembre 2024 prot. 73417, sono emersi molteplici fattori di criticità in relazione alla compiuta verifica dello stato amministrativo legittimo, urbanistico-edilizio, dell'immobile in esecuzione, come in appresso segue.

A.) - Concessione Edilizia in sanatoria in DATA 10 OTTOBRE 1997 N. 8130-527-97; CALDARA":

In occasione della ricognizione dei documenti messi a disposizione dall'UTC di Nettuno e avvenuta in loco, l'intero fascicolo contenente il titolo urbanistico-edilizio di cui al presente punto risultava smarrito. Ne consegue per lo scrivente l'impossibilità di risalire con assoluta precisione né alla superficie-volumetria

regolarmente assentita, né alla tipologia, posizionamento, articolazione ambienti interni dell'odierno immobile in esecuzione. Solo è certo che lo stesso venne legittimato come accessorio non residenziale (zona servizi) annesso all'unità abitativa sottostante al quale era collegato per il tramite di una scala interna. Tale circostanza costituisce un ineliminabile fattore di incertezza ai fini dei contenuti della presente relazione di consulenza tecnica, in aggiunta a quanto è emerso circa l'esistenza di provvedimenti repressivi di attività urbanistico-edilizia condotta abusivamente e riguardante sia l'unità immobiliare in esecuzione che l'intero fabbricato in cui la medesima ricade.

B.) - Ingiunzioni a demolire n. 74/98 del 08 gennaio 1999 e n. 83/98 del 22 dicembre 1998;

Ordinanze di sospensione e dei lavori e ingiunzione a demolire n. 74/98 nelle date 18 novembre 1998 e 08 gennaio 1999 e ingiunzione a demolire n. 83/98 in data 22 dicembre 1998, quest'ultima per ampliamento abusivo della zona servizi attualmente al secondo piano dell'intero stabile (coincidente con l'immobile in esecuzione come sopra individuato al NCEU) per mq. 25,23 e mc. 96,29, eliminazione del collegamento diretto interno tra il piano della zona servizi in parola e il piano sottostante e realizzazione di una scala esterna di collegamento tra i suddetti due piani, con la conseguente creazione di tre distinte e autonome unità immobiliari (compreso il piano terra originariamente interrato e destinato a locale garages e successivamente a residenza), anziché dell'unica unità immobiliare con zona servizi autorizzata con concessione in sanatoria prot. 8130/527/97 L. 724/94;

C.) - Rapporto di sopralluogo dell'UTC di Nettuno in data 13.01.2016;

Rapporto di sopralluogo dell'UTC di Nettuno in data 13.01.2016 all'esito del quale sono stati accertati per l'immobile in esecuzione, abusi aggiuntivi rispetto quelli già oggetto di ordinanza di demolizione n. 83/98 di cui al punto che precede, consistenti nel cambio di destinazione d'uso da servizi a residenziale, nella realizzazione di una tettoia a copertura della terrazza antistante l'abitazione, nonché nella realizzazione sulla stessa terrazza, ed in adiacenza all'abitazione, di un locale dichiarato ad uso lavatoio di mq. 6,90 (mt. 2,90 x mt. 2,35);

D.) - Ordinanza di demolizione del Tribunale di Velletri in data 31 ottobre 2022;

Ordinanza del Tribunale di Velletri in data 31 ottobre 2022 nell'ambito del procedimento Num. 47/2022 R.G. Esecuzioni, con la quale si confermava la sentenza di demolizione n. 307/2000 emessa in data 12 ottobre 2000 dal medesimo Tribunale di Velletri e che nel caso dell'immobile in esecuzione, stabilisce la rimozione degli abusi come descritti ai precedenti punti **1).** e **2).**, nonché il ripristino dello stato dei luoghi legittimamente autorizzati, come da concessione in sanatoria prot. 8130/527/97 L. 724/94, la documentazione della quale, tuttavia, è risultata irreperibile all'esito dell'accesso agli atti presso l'UTC di Nettuno condotto dallo scrivente;

E.) - Rapporto di sopralluogo dell'UTC di Nettuno in data 12 aprile 2023 prot. 24536;

Rapporto di sopralluogo dell'UTC di Nettuno in data 12 aprile 2023 prot. 24536 che per l'immobile in esecuzione (Foglio 23 del NCEU del comune di Nettuno, Part. 810 Sub. 503, via Rocca Giovine n. 11, piano II, Int. 3, già via Gavignano), confermava lo stato dei luoghi, e dunque la tipologia e la consistenza delle opere abusivamente realizzate, come descritti ai precedenti punti **1).** e **2).** e più in particolare:

- Ampliamento della zona servizi all'attuale piano secondo (già piano primo servizi) ora a destinazione abitativa. Superficie complessiva pari a mq. 25,23, volume complessivo mc. 96,29. Presunta violazione urbanistica: artt. 31, 93 e 94 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;

- Realizzazione di una tettoia in legno all'attuale piano secondo (già piano primo servizi). Superficie complessiva pari a mq. 60,00 (ml. 12,00 x ml. 5,00). Presunta violazione urbanistica: artt. 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- Realizzazione di un locale lavatoio all'attuale piano secondo (già piano primo servizi). Superficie complessiva pari a mq. 6,90, volume complessivo mc. 20,70. Presunta violazione urbanistica: art. 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- Cambio di destinazione d'uso da locale servizi e civile abitazione. Superficie complessiva pari a mq. 102,00 (circa ml. 12,00 x ml. 8,50), volume complessivo mc. 306,00 (circa mq. 102,00 x h ml. 3,00). Presunta violazione urbanistica: art. 31 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;

F.) – Ordinanza dirigenziale di demolizione n. 94 del 19.05.2023;

Ordinanza dirigenziale dell'UTC di Nettuno num. 94 del 19.05.2023 diretta alla demolizione delle opere abusive di cui al punto E), con indicazione degli immobili da acquisire al patrimonio comunale indicati al Fg. 23, Part. 810, Subb. 512-513-514. Si annota che i subalterni che identificano l'odierno compendio in esecuzione sono i 503 (immobile destinato ad abitazione principale dagli odierni eseguiti) e 507 (area scoperta esterna).

Considerazioni sullo stato legittimo dell'immobile in esecuzione in relazione all'idoneità dello stesso alla vendita forzata:

Avuto riguardo alla molteplice, complessa, critica situazione in cui si trova l'immobile in esecuzione, avuto riguardo alla compiuta verifica della legittimità urbanistico-edilizia dello stesso, e considerato che essendo il medesimo interessato da plurime ordinanze di demolizione emesse dall'autorità amministrativa ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, lo scrivente ha ritenuto di sottoporre all'Illustre Giudice per l'Esecuzione, dott. Enrico Colognesi, quesiti specifici da rivolgere all'UTC di Nettuno, anche e soprattutto per avere contezza se l'immobile in parola possa essere effettivamente interessato dalla fattispecie di cui all'art. 31 commi 3 e 4 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Detti quesiti autorizzati con verbale di udienza in data 04 giugno 2024 sono in appresso riportati:

“In riferimento all'immobile sito in codesto comune in via Rocca Giovine n. 11 e identificato al NCEU al Foglio 23 PART. 810 SUB. 503, oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare per la vendita forzata incardinata presso il Tribunale di Velletri al num. di R.G.E.I. 267/2023 (All. 1), a nome e per conto dell'Illustre Giudice per l'Esecuzione, *Dott. Enrico COLOGNESI*, lo scrivente Ausiliare Tecnico di Giustizia inoltra a codesto *spett.le* UTC di Nettuno i quesiti che seguono:

A). - Se in relazione ai provvedimenti emanati dall'autorità amministrativa e giudiziaria, come in appresso segue, si debbano considerare maturati i presupposti di cui all'art. 31 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e per effetto dello stesso ACQUISITO al patrimonio comunale l'immobile di cui in epigrafe come identificato al NCEU al Foglio 23 PART. 810 SUB. 503:

- Ordinanze di sospensione dei lavori e ingiunzione a demolire dell'UTC di Nettuno n. 74/98 nelle date 18 novembre 1998 e 08 gennaio 1999 (All. 3);
- Ordinanza recante ingiunzione a demolire dell'UTC di Nettuno n. 83/98 in data 22 dicembre 1998 (All. 4);
- Rapporto di sopralluogo dell'UTC di Nettuno in data 13.01.2016 (All. 5);

- Sentenza penale di demolizione n. 307/2000 emessa in data 12 ottobre 2000 dal Tribunale di Velletri sezione distaccata di Anzio nell'ambito della proc. Pen. N. 30077/00 R.G.N.R. 204/99;

- Ordinanza del Tribunale di Velletri in data 31 ottobre 2022 nell'ambito del procedimento Num. 47/2022 R.G. Esecuzioni, di conferma della sentenza penale di demolizione di cui al punto che precede (All. 6);

- Rapporto di sopralluogo dell'UTC di Nettuno in data 12.04.2023 prot. 24536 (All. 7);

- Ordinanza recante ingiunzione a demolire dell'UTC di Nettuno n. 94/2023 in data 19.05.2023 relativamente agli immobili individuati al NCEU Foglio 23 Particella 810 Subalterni 513-514-512 (All. 8);

B). - Nel caso la risposta al quesito **A).** sia affermativa, si chiede se siano stati espletati gli incombeni di cui all'art. 31 comma 4 del D.P.R. 380/2001, e più in particolare l'accertamento dell'inottemperanza di cui al comma 3 del medesimo D.P.R. 380/2001 in quanto titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari dell'immobile in parola";

I quesiti in parola sono stati trasmessi all'UTC di Nettuno una prima volta con PEC del 20 giugno 2024 prot. 43873 senza che tuttavia lo scrivente abbia ricevuto riscontro. Successivamente è stato inoltrato un sollecito con PEC in data 15-16 ottobre 2024 prot. 69321, rimasto privo di riscontro.

In occasione dell'udienza in data 26 novembre 2024 il Giudice per l'Esecuzione, dott.ssa Raffaella Calvanese, anche dietro istanza depositata in atti dallo scrivente, sollecitava il comune di Nettuno a rendere i chiarimenti richiesti, non sospendendo la procedura esecutiva fino all'avvenuto esperimento dell'incombente in parola. In data 22-23 gennaio 2025 prot. 4676 lo scrivente notificava il suddetto sollecito al comune di Nettuno, rimasto tuttavia privo di esito fino al momento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Riguardo le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, elettrico, termico e idrico, gli stessi devono darsi per non esistenti e comunque non nelle disponibilità del soggetto esecutato, né è possibile stabilire se siano mai stati rilasciati, atteso che l'immobile in esecuzione risultata essere stato interessato da opere di manutenzione in epoca relativamente recente, seppure non precisata. Relativamente all'Attestato di Prestazione Energetica deve essere precisato che per la tipologia di immobile in esecuzione la normativa non ne prevede la redazione¹.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In occasione dell'accesso condotto in data 29 aprile 2024 congiuntamente alla custodia giudiziaria, il sig. (Omissis), comproprietario dell'immobile in esecuzione, non segnalava l'esistenza né di un condominio costituito nelle forme di legge né conseguenti oneri condominiali. Le parti comuni quali la scala di accesso ai piani primo e secondo, le pareti murarie perimetrali, le coperture, l'area di sedime e pertinenza del fabbricato, il sub. 512 quale bene comune non censibile (collegamento interno al lotto) ecc., le stesse daranno luogo a spese di mantenimento e manutenzione che non possono essere precisate in sede di relazione di consulenza tecnica di stima.

¹ Riguardo l'obbligo di presentazione dell'APE e i casi di esclusione dallo stesso, si rinvia alle previsioni di cui all'art. 3 del D.Lgvo 192/2005 e ss.mm.ii.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stante la situazione di grave inidoneità amministrativa in cui versa l'immobile oggetto di esecuzione, e considerato che la scala di collegamento esterna che rende fruibile lo stesso non può essere demolita parzialmente, considerato che la stessa serve anche la proprietà sottostante, si evidenziano notevoli fattori di esposizione al rischio per il creditore procedente qualora dovesse sostenere le spese per l'espletamento della vendita forzata.

Tuttavia al solo fine indicativo si procede alla determinazione del valore di stima dell'immobile considerato nella sua consistenza legittima, pari a **mq. 116,00**, anche al solo fine di consentire il calcolo dell'importo da corrispondere allo scrivente a fronte dell'incarico svolto.

A latere si stimerà l'importo di massima necessario per l'attuazione delle opere di demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi come di seguito indicato:

- **1).** - Demolizione delle superfici abusivamente realizzate pari a circa mq. 25,23 e mc. 96,29;
- **2).** - Demolizione del manufatto accessorio presente sulla terrazza;
- **3).** - Demolizione della tettoia a copertura della terrazza;
- **4).** - Ripristino dello stato dei luoghi;

L'importo delle voci di cui ai punti che precedono dovrà essere sottratto al valore di stima pieno e il valore residuo abbattuto di una percentuale pari al **10%** in quanto l'immobile rimanendo privo della scala di collegamento diretto da terra, il cui uso dovrà essere inibito, perderebbe un carattere d'uso essenziale quale l'autonomia funzionale.

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

- Superficie accessoria legittimata a funzione non residenziale oggetto di cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale con opere e ampliamenti e allo stato trasformato in un appartamento composto da terrazza coperta da tettoia con annesso locale uso magazzino, entrambi i manufatti abusivi, ingresso-disimpegno, cucina a vista sul soggiorno-pranzo e servizio igienico, zona notte articolata in un corridoio-disimpegno, due camere e una cameretta da letto, servizio igienico, situata al secondo piano di un fabbricato isolato di tre piani fuori terra, oltre ad un'area scoperta a verde non direttamente collegata con l'unità immobiliare principale. L'immobile è situato nel comune di Nettuno (Roma) in territorio extraurbano - in area c.d. rurale - in zona nord-est rispetto all'insediamento urbano e da questo distaccato, via Rocca Giovine n. 11.

- Le urbanizzazioni primarie sono carenti, la strada di collegamento all'immobile in esecuzione è priva di asfalto. Assenti le urbanizzazioni secondarie. Per tutte le attività di servizio pubblico e privato alla persona è necessario utilizzare l'automezzo personale, essendo anche assenti i collegamenti garantiti da servizio pubblico.

- 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;

- Sussistono plurimi provvedimenti emanati dall'autorità amministrativa e giudiziaria diretti alla demolizione di opere condotte abusivamente che contemplano per un verso la perdita dell'autonomia funzionale dell'immobile, nonché il ritorno ad una destinazione d'uso non residenziale, per un altro anche la concreta possibilità che lo stesso possa essere acquisito al patrimonio del comune ai sensi dell'art 31 comma 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.. A riguardo sussistono indeterminati fattori di incertezza circa la possibilità che lo stesso possa essere avviato alla vendita forzata, come dettagliato e argomentato in perizia, senza che lo scrivente Esperto Stimatore sia in grado al momento di sciogliere la riserva. Qualora l'immobile dovesse essere avviato alla vendita forzata la stessa avverrà in **assenza della garanzia per vizi della cosa venduta**, senza previsione di una percentuale forfettaria di abbattimento del prezzo finale di stima;

- Qualora l'immobile in esecuzione dovesse essere assoggettato alla vendita forzata, sono previsti incombenti relativi alla demolizione delle opere realizzate abusivamente e il ripristino dello stato legittimo dei luoghi nonché l'aggiornamento della planimetria catastale in atti con oneri da portare in detrazione al prezzo di stima finale e incombenti a carico del soggetto aggiudicatario, come dettagliato in perizia. Sussiste incertezza circa il dimensionamento esatto degli oneri necessari per attuare le demolizioni e i ripristini in parola, configurando la circostanza una vendita forzata in **assenza della garanzia per vizi della cosa venduta**, senza previsione di una percentuale forfettaria di abbattimento del prezzo finale di stima;

- In occasione dell'accesso condotto in data 29 aprile 2024 congiuntamente alla custodia giudiziaria, l'immobile in esecuzione risultata abitato stabilmente dai soggetti eseguiti congiuntamente a prole di minore età;

- Identificato al NCEU del comune di Nettuno (Roma) al Foglio 23, Particella 810, Subalterni 503 Categoria A2 (l'appartamento) e 507 Categoria F1 (l'area scoperta);

- L'immobile in esecuzione è pignorato per il diritto di Proprietà pari all'intero;

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE A VALORE PIENO:

La determinazione del valore di stima contemplato nella sua superficie ritenuta legittima pari a mq. 116,00, deve essere commisurato all'incidenza Euro/mq per la destinazione funzionale non residenziale. A riguardo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare non contempla proiezioni adeguate per siffatta funzione. Pertanto si ritiene plausibile applicare un valore medio di **Euro/mq 500,00** che può ragionevolmente rappresentare una stima attendibile per il caso di specie, e quindi:

Superficie Commerciale €/mq	Valore in € al mq	Valore dell'immobile
Mq 116,00	€ 500,00	€ 58.000,00

Pertanto il presumibile valore pieno di mercato della porzione immobiliare in esecuzione nell'ipotesi che la stessa versi in uno stato di piena idoneità amministrativa e autonomia funzionale, è pari alla somma di

€ 58.000,00

(DICONSI CINQUANTOTTOMILA/00)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ALL'ESITO DELLE DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE E AL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI:

Preliminarmente deve essere stimato l'importo delle opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi secondo le voci di seguito dettagliate:

- **1).** - Demolizione delle superfici abusivamente realizzate pari a circa mq. 25,23 e mc. 96,29;
- **2).** - Demolizione del manufatto accessorio presente sulla terrazza;
- **3).** - Demolizione della tettoia a copertura della terrazza;
- **4).** - Ripristino dello stato dei luoghi;

secondo una stima del tutto orientativa e di massima:

- DEMOLIZIONE DELLE OPERE DI CUI AI PUNTI **1), 2), E 3)**..:

L'intervento può essere stimato in economia sulla base dell'impiego di manodopera e costi accessori per trasporti dei materiali di risulta a scarica controllata e oneri di conferimento. A riguardo si può contemplare una squadra così composta:

- n.ro due operai specializzati ad Euro/h 37,61² per n.ro ore 8 lavorative = Euro 601,76;
- n.ro tre operai qualificati ad Euro/h 34,85³ per n.ro ore 40 lavorative = Euro 4.182,00;
- n.ro due operai edili comuni ad Euro/h 31,34⁴ per n.ro ore 40 lavorative = Euro 2.507,20;
- n.ro uno autista ad Euro/h 37,61 per n.ro ore 24 lavorative = Euro 902,64;
- Noli di attrezzature, automezzi, spese di trasporto, conferimento alle pubbliche discariche, oneri per la sicurezza = stimato forfettariamente in Euro 3.000,00

La voce importa complessivamente forfettari Euro 11.100,00 oltre iva al 22 per un importo lordo pari a **Euro 13.542,00**.

- RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI DI CUI AL PUNTO **4)**..:

Occorre anzitutto premettere che stante l'indisponibilità degli elaborati tecnico-grafici allegati al titolo urbanistico-edilizio originario, rimane impossibile stabilire con precisione in che termine lo stato dei luoghi vada ripristinato. Pertanto la stima in economia che segue sulla base dell'impiego di manodopera e costi accessori per forniture di materiali, noli, trasporti, sicurezza ecc. è di natura tipologica. A riguardo si può contemplare una squadra così composta:

- n.ro due operai specializzati ad Euro/h 37,61⁵ per n.ro ore 16 lavorative = Euro 1.203,52;
- n.ro tre operai qualificati ad Euro/h 34,85⁶ per n.ro ore 48 lavorative = Euro 5.018,40;
- n.ro due operai edili comuni ad Euro/h 31,34⁷ per n.ro ore 48 lavorative = Euro 3.008,64;
- n.ro uno autista ad Euro/h 37,61 per n.ro ore 16 lavorative = Euro 601,76;
- Forniture di materiali, noli di automezzi, spese di trasporto, conferimento alle pubbliche discariche, stimato forfettariamente in Euro 5.000,00;

La voce importa complessivamente forfettari Euro 14.800,00 oltre iva al 22 per un importo lordo pari a forfettari **Euro 18.000,00**.

La somma dei suddetti importi è pari a forfettari **Euro 31.500,00** da portare in detrazione al valore di stima pieno.

² Al lordo della percentuale del 28,70% per spese generali e utile d'impresa (fonte Prezzi informativi dell'Edilizia. Recupero Ristrutturazione Manutenzione, I semestre 2022, DEI, Roma 2022).

³ Al lordo della percentuale del 28,70% per spese generali e utile d'impresa (fonte Prezzi informativi dell'Edilizia. Recupero Ristrutturazione Manutenzione, I semestre 2022, DEI, Roma 2022).

⁴ Al lordo della percentuale del 28,70% per spese generali e utile d'impresa (fonte Prezzi informativi dell'Edilizia. Recupero Ristrutturazione Manutenzione, I semestre 2022, DEI, Roma 2022).

⁵ Al lordo della percentuale del 28,70% per spese generali e utile d'impresa (fonte Prezzi informativi dell'Edilizia. Recupero Ristrutturazione Manutenzione, I semestre 2022, DEI, Roma 2022).

⁶ Al lordo della percentuale del 28,70% per spese generali e utile d'impresa (fonte Prezzi informativi dell'Edilizia. Recupero Ristrutturazione Manutenzione, I semestre 2022, DEI, Roma 2022).

⁷ Al lordo della percentuale del 28,70% per spese generali e utile d'impresa (fonte Prezzi informativi dell'Edilizia. Recupero Ristrutturazione Manutenzione, I semestre 2022, DEI, Roma 2022).

Valore di stima decurtati gli oneri di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi:

Il valore di stima dell'immobile in esecuzione all'esito delle opere di demolizione e riduzione in pristino dello stato dei luoghi è pari a:

$$€ 58.000,00 - € 31.500,00 = € 26.500,00$$

€ 26.500,00

(DICONSI EURO VENTISEIMILACINQUECENTO/00)

A detto importo occorre sottrarre Euro 500,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale in atti e quindi

$$€ 26.500,00 - € 500,00 = € 26.000,00$$

e a quest'ultimo importo deve essere sottratta la percentuale del 10% a causa della disfunzionalità proveniente all'immobile dal non disporre di un collegamento autonomo e diretto da terra e quindi:

$$€ 26.000,00 \times 0,90 = € 23.400,00$$

Pertanto il valore presuntivo dell'immobile all'esito dell'attuazione delle opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi è pari a forfettari:

€ 23.000,00

(DICONSI EURO VENTITREMILA/00)

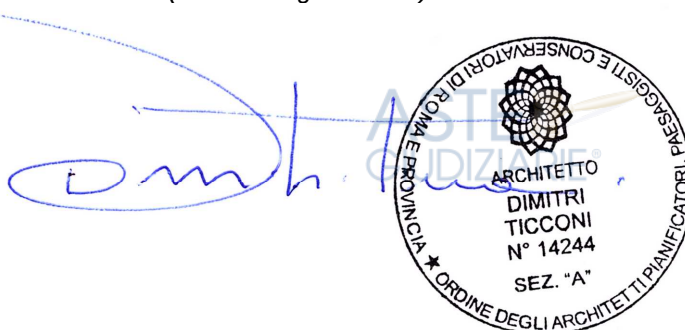
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genzano di Roma, 31 luglio 2026

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

Arch. Dimitri TICCONI

(Firmato Digitalmente)



LOTTO UNICO

- Superficie accessoria legittimata a funzione non residenziale oggetto di cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale con opere e ampliamenti e allo stato trasformato in un appartamento composto da terrazza coperta da tettoia con annesso locale uso magazzino, entrambi i manufatti abusivi, ingresso-disimpegno, cucina a vista sul soggiorno-pranzo e servizio igienico, zona notte articolata in un corridoio-disimpegno, due camere e una cameretta da letto, servizio igienico, situata al secondo piano di un fabbricato isolato di tre piani fuori terra, oltre ad un'area scoperta a verde non direttamente collegata con l'unità immobiliare principale. L'immobile è situato nel comune di Nettuno (Roma) in territorio extraurbano in area c.d. rurale - in zona nord-est rispetto all'insediamento urbano e da questo distaccato, via Rocca Giovine n. 11.

- Le urbanizzazioni primarie sono carenti, la strada di collegamento all'immobile in esecuzione è priva di asfalto. Assenti le urbanizzazioni secondarie. Per tutte le attività di servizio pubblico e privato alla persona è necessario utilizzare l'automezzo personale, essendo anche assenti i collegamenti garantiti da servizio pubblico.

- 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;

- Sussistono plurimi provvedimenti emanati dall'autorità amministrativa e giudiziaria diretti alla demolizione di opere condotte abusivamente che contemplano per un verso la perdita dell'autonomia funzionale dell'immobile, nonché il ritorno ad una destinazione d'uso non residenziale, per un altro anche la concreta possibilità che lo stesso possa essere acquisito al patrimonio del comune ai sensi dell'art 31 comma 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.. A riguardo sussistono indeterminati fattori di incertezza circa la possibilità che lo stesso possa essere avviato alla vendita forzata, come dettagliato e argomentato in perizia, senza che lo scrivente Esperto Stimatore sia in grado al momento di sciogliere la riserva. Qualora l'immobile dovesse essere avviato alla vendita forzata la stessa avverrà in **assenza della garanzia per vizi della cosa venduta**, senza previsione di una percentuale forfettaria di abbattimento del prezzo finale di stima;

- Qualora l'immobile in esecuzione dovesse essere assoggettato alla vendita forzata, sono previsti incombeni relativi alla demolizione delle opere realizzate abusivamente e il ripristino dello stato legittimo dei luoghi nonché l'aggiornamento della planimetria catastale in atti con oneri da portare in detrazione al prezzo di stima finale e incombeni a carico del soggetto aggiudicatario, come dettagliato in perizia. Sussiste incertezza circa il dimensionamento esatto degli oneri necessari per attuare le demolizioni e i ripristini in parola, configurando la circostanza una vendita forzata in **assenza della garanzia per vizi della cosa venduta**, senza previsione di una percentuale forfettaria di abbattimento del prezzo finale di stima;

- In occasione dell'accesso condotto in data 29 aprile 2024 congiuntamente alla custodia giudiziaria, l'immobile in esecuzione risultata abitato stabilmente dai soggetti eseguiti congiuntamente a prole di minore età;

- Identificato al NCEU del comune di Nettuno (Roma) al Foglio 23, Particella 810, Subalterni 503 Categoria A2 (l'appartamento) e 507 Categoria F1 (l'area scoperta);

- L'immobile in esecuzione è pignorato per il diritto di Proprietà pari all'intero;

LOTTO UNICO

- Immobile a Destinazione non residenziale trasformato in residenziale con aumento di superfici e volumetrie senza titoli di legittimità urbanistico-edilizia -			
Ubicazione:	Nettuno in località non urbana - via Rocca Giovine n. 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	Intero
Tipologia immobile:	Appartamento in fabbricato e parti comuni Identificato al N.C.E.U. di Nettuno al Fg. 23, Part. 810, Subalterni 503 Categoria A2 (appartamento) da assoggettare ad aggiornamento catastale, e 507 Categoria F1 (l'area scoperta);	Superficie	116,00 mq (margine di approssimazione del $\pm 5\%$)
Stato conservativo:	<i>Al momento del sopralluogo condotto in 29 aprile 2024 congiuntamente alla custodia giudiziaria, il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in esecuzione ad una osservazione macroscopica si presentava in discrete condizioni di conservazione, quanto a superfici edilizie esterne, pareti murarie, rivestimenti laterizi, intonaci e parti in calcestruzzo armato. Tuttavia proprio riguardo a quest'ultima componente sono stati riscontrati locali degradazioni nella specie di fessure, fratture, nonché indiziali perdite del coprifero per insorgenza di fenomeni ossidativi delle armature;</i>		
Descrizione:	- Superficie accessoria legittimata a funzione non residenziale oggetto di cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale con opere e ampliamenti e allo stato trasformato in un appartamento composto da terrazza coperta da tettoia con annesso locale uso magazzino, entrambi i manufatti abusivi, ingresso-disimpegno, cucina a vista sul soggiorno-pranzo e servizio igienico, zona notte articolata in un corridoio-disimpegno, due camere e una cameretta da letto, servizio igienico, situata al secondo piano di un fabbricato isolato di tre piani fuori terra, oltre ad un'area scoperta a verde non direttamente collegata con l'unità immobiliare principale. L'immobile è situato nel comune di Nettuno (Roma) in territorio extraurbano - in area c.d. rurale - in zona nord-est rispetto all'insediamento urbano e da questo distaccato, via Rocca Giovine n. 11. - Le urbanizzazioni primarie sono carenti, la strada di collegamento all'immobile in esecuzione è priva di asfalto. Assenti le urbanizzazioni secondarie. Per tutte le attività di servizio pubblico e privato alla persona è necessario utilizzare l'automezzo personale, essendo anche assenti i collegamenti garantiti da servizio pubblico. - 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; - Sussistono plurimi provvedimenti emanati dall'autorità amministrativa e giudiziaria diretti alla demolizione di opere condotte abusivamente che contemplano per un verso la perdita dell'autonomia funzionale dell'immobile, nonché il ritorno ad una destinazione d'uso non residenziale, per un altro anche la concreta possibilità che lo stesso possa essere acquisito al patrimonio del comune ai sensi dell'art 31 comma 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.. A riguardo sussistono indeterminati fattori di incertezza circa la possibilità che lo stesso possa essere avviato alla vendita forzata, come dettagliato e argomentato in perizia, senza che lo scrivente Esperto Stimatore sia in grado al momento di sciogliere la riserva. Qualora l'immobile dovesse essere avviato alla vendita forzata la stessa avverrà in assenza della garanzia per vizi della cosa venduta, senza previsione di una percentuale forfettaria di abbattimento del prezzo finale di stima; - Qualora l'immobile in esecuzione dovesse essere assoggettato alla vendita forzata, sono previsti incombeni relativi alla demolizione delle opere realizzate abusivamente e il ripristino dello stato legittimo dei luoghi nonché l'aggiornamento della planimetria catastale in atti con oneri da portare in detrazione al prezzo di stima finale e incombeni a carico del soggetto aggiudicatario, come dettagliato in perizia. Sussiste incertezza circa il dimensionamento esatto degli oneri necessari per attuare le demolizioni e i ripristini in parola, configurando la circostanza una vendita forzata in assenza della garanzia per vizi della cosa venduta, senza previsione di una percentuale forfettaria di abbattimento del prezzo finale di stima; - In occasione dell'accesso condotto in data 29 aprile 2024 congiuntamente alla custodia giudiziaria, l'immobile in esecuzione risultata abitato stabilmente dai soggetti eseguiti congiuntamente a prole di minore età; - Identificato al NCEU del comune di Nettuno (Roma) al Foglio 23, Particella 810, Subalterni 503 Categoria A2 (l'appartamento) e 507 Categoria F1 (l'area scoperta); - L'immobile in esecuzione è pignorato per il diritto di Proprietà pari all'intero;		
Vendita soggetta a IVA:	La vendita del bene è soggetta ad IVA nei casi previsti dalla legge per il caso di specie.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		