

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa AnnaLuisa DI SERAFINO
Esperto
Arch. Dimitri TICCONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 76/2022

BRENTA SPV SRL

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Nato a via n

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

- Udienza del 19 giugno 2025 -

Lotto "B3"

APPARTAMENTO

NCEU Fg. 9, Part. 542, Sub. 4
Pomezia (Roma), via Treviso n. 13, int. 2

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

Arch. Dimitri TICCONI




Genzano di Roma, 19 giugno 2025



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto "B1"..... | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Titolarità..... | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 5 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Precisazioni e criticità da segnalare..... | 6 |
| 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..... | 10 |
| Regolarità edilizia..... | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 13 |
| Stima / Formazione lotti..... | 14 |
| Lotto "B3" | 14 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 19 |
| Lotto "B3" | 19 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2022 del R.G.E..... | 20 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 21 |

INCARICO

In data 20 aprile 2022 il sottoscritto Arch. Dimitri TICCONI, con studio in Via Colle Fiorito, 2 - 00045 – Genzano di Roma, email tdimitri@inwind.it, PEC d.ticconi@pec.archrm.it, Mobile. + 39. 392 1930996, Tel./Fax 06 85.95.2359, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03 maggio 2022 accettava l'incarico e prestava giuramento promissorio di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Lotto "B3"** - *Appartamento trilocale con accessori e ampia terrazza, situato al piano primo di uno stabile di complessivi tre piani fuori terra le cui unità immobiliari sono anch'esse oggetto di pignoramento ma costituenti lotti a parte. L'immobile in parola è situato nel comune di Pomezia a ridosso del centro abitato, in zona a destinazione mista artigianale-industriale e residenziale, lungo via Treviso civ. 13, int. 2;*

DESCRIZIONE

- *Appartamento situato al primo piano di uno stabile di complessivi piani tre articolati in un piano terra a destinazione officina artigiana, piano primo e piano secondo sottotetto;*
- *L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno con cucina a vista e vano ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico e ampia terrazza adiacente a tutti i locali e da questi direttamente accessibile;*
- *L'immobile è situato in un ambito di espansione urbana lungo la dorsale di via Naro in immediata adiacenza al centro urbano a carattere di promiscuità funzionale e frizione insediativa, con destinazioni commerciale-artigianale e industriale, frammisto a localizzazioni residenziali a bassa media densità. I principali servizi pubblici e privati alla persona (uffici pubblici, piccolo commercio, servizi professionali, banche, attività per lo svago e il tempo libero) rimangono tuttavia delocalizzati e raggiungibili necessariamente in auto ovvero per mezzo del servizio di trasporto pubblico in considerazione della non lontananza dall'arteria di accesso al centro capoluogo di Pomezia proveniente dalla via Laurentina e Ardeatina, nonché anche della strada a grande scorrimento della Pontina, trattandosi di arterie di grande scorrimento e di collegamento intercomunale tra il sistema insediativo dei Castelli Romani, marittimo Anzio-Nettuno, Pontino e la Capitale;*
- *Sussistono fattori di criticità da tenere in considerazione per una più puntuale conoscenza della compiuta legittimità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare in esecuzione, si rinvia a riguardo all'attenta lettura del paragrafo "Precisazioni e criticità da segnalare";*
- *Sono previsti incumbenti relativi alla redazione dell'APE con oneri portati in detrazione al prezzo di stima finale e incumbenti a carico del soggetto aggiudicatario, come dettagliato in perizia;*
- *Identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pomezia al Fg. 9, Part. 542, Sub. 4 Cat. A/2;*
- *L'immobile viene posto in vendita per i diritti pari all'intero;*

LOTTO "B3"

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Lotto "B3"** - *Appartamento trilocale con accessori e ampia terrazza, situato al piano primo di uno stabile di complessivi tre piani fuori terra le cui unità immobiliari sono anch'esse oggetto di pignoramento ma costituenti lotti a parte. L'immobile in parola è situato nel comune di Pomezia a ridosso del centro abitato, in zona a destinazione mista artigianale-industriale e residenziale, lungo via Treviso civ. 13, int. 2;*

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 rinvia alla documentazione in atti e in particolare certificazione notarile redatta da Vincenzo CALDERINI notaio in Maddaloni del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (Ce) e alla connessa relazione di verifica a cura dell'avvocato Antonio TAGLIAFERRI depositata in atti in data 29 aprile 2022.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà per l'intero)
Codice fiscale:
n.
-
Nata a

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

- (Proprietà per l'intero);

CONFINI

L'immobile in esecuzione confina con distacco su strade pubbliche, con sub. 3, con sub. 1 bene comune non censibile all'intera particella 542 di cui è parte anche l'immobile in esecuzione (vano scala), distacco su particelle catastali 541 e 543 salvo se altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|---|--------------------------|---------|-------|
| Soggiorno-cucina-pranzo + ripostiglio | 37,12 mq | 37,12 mq | 1,00 | 37,12 mq | 2,70 m | Primo |
| Disimpegno | 6,23 mq | 6,23 mq | 1,00 | 6,23 mq | 2,70 m | Primo |
| Camera da letto 1 | 14,47 mq | 14,47 mq | 1,00 | 14,47 mq | 2,70 m | Primo |
| Camera da letto 2 | 13,72 mq | 13,72 mq | 1,00 | 13,72 mq | 2,70 m | Primo |
| Servizio igienico | 5,68 mq | 5,68 mq | 1,00 | 5,68 mq | 2,70 m | Primo |
| Terrazzo | 164,18 mq | 164,18 mq | (mq. 25,00 x 0,30) + (139,18 x 0,10) | 21,41 mq | 0,00 m | Primo |
| Murature perimetrali e tramezzi interni | 12,95 mq | 12,95 mq | 1,00 | 14,75 mq | 2,70 m | Primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 113,38 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 113,38 mq | | |

Il bene non è comodamente divisibile in natura. I criteri per la determinazione delle superfici convenzionali di stima sono desunti dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato Immobiliare" redatte dall'Agenzia per il Territorio. La superficie commerciale di vendita totale è pari alla somma arrotondata di **mq. 113,00**. Le suddette superfici come stimate dallo scrivente sono assoggettate ad un margine di incertezza pari a $\pm 5\%$ in considerazione del metodo di rilevamento delle suddette di tipo diretto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--|---|
| Dal 23/12/1993 al 27/04/1994 | nato a , C.F. Proprietà 1000/1000 fino al 23/12/1993; | Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 542, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita Lire 1.100,00 Piano Primo |
| Dal 27/04/1994 al 21/06/2006 | sede in C.F. , proprietà fino al 21/06/2006; | Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 542, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita Lire 1.100,00 Piano Primo |
| Dal 21/06/2006 al 09/11/2015 | nata a il , C.F. quota pari all'intero dell'immobile al NCEU di Pomezia, Fg. 9, Part. 542, Sub. 4; | Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 542, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita Lire 1.100,00 Piano Primo |
| Dal 09/11/2015 al 21/01/2023 | nata a il O.C.F. P quota pari all'intero dell'immobile al NCEU di Pomezia, Fg. 9, Part. 542, Sub. 4; | Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 542, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: mq. 117,00; Totale escluse aree scoperte: mq 95,00 Rendita €568,10 Piano Primo |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| U | 9 | 542 | 4 | | A/2 | 2 | mq. 5 vani | Sup. Catastale Totale 117,00 mq. Totale escluse aree scoperte 95,00 mq. | € 568,10 | Primo | | |

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali e comportano l'inequivoca identificazione del bene.

Difformità tra le planimetrie catastali in atti e quanto riscontrato all'esito dei sopralluoghi

Il riscontro diretto dell'immobile in esecuzione condotto in occasione dell'accesso in data 11 luglio 2023 ha evidenziato la sostanziale sovrapposibilità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in atti.

La spalletta situata sulla parete confinante con il vano scala dove è collocato l'angolo cucina, non inserita nella planimetria catastale in atti non rileva ai fini dell'attestazione di conformità. A riguardo in tema di lievi difformità tra planimetria catastale in atti e stato effettivo dei luoghi, giova rammentare che non sempre ne ricorrono i presupposti obbligatori per l'aggiornamento, a norma dell'art. 19 comma 14 del D.L. 31.05.2010 n. 78. A riguardo sembra inequivoca l'indicazione contenuta nella circolare esplicativa n. 2/2010 prot. 36607 emanata dall'Agenzia delle Entrate in data 09.07.2010, che si pronuncia nel senso di escludere dall'obbligo di denuncia di variazione dell'assetto planimetrico catastale, all'esito di difformità rilevate tra quanto esistente in banca dati e l'effettivo stato dei luoghi, tutte quelle fattispecie che *"non hanno rilevanza catastale (come) le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur non variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero dei vani e la loro funzionalità"*.

PRECISAZIONI E CRITICITÀ DA SEGNALARE

Adiacente alla parete di ingresso allo stabile in cui ricade l'immobile in esecuzione e per tutta l'estensione di quest'ultima lungo via Treviso, si trova un'area scoperta identificata al NCEU come Sub. 1 bene comune non censibile riferito all'interezza delle unità immobiliari che compongono il cespite pignorato. Detto sub. 1 comprende anche il vano scala che conduce sia all'immobile in esecuzione di cui al presente lotto che alle altre unità immobiliari situate ai piani primo e secondo sottotetto, anch'esse oggetto di pignoramento. Il Sub. 1 come identificato e descritto in quanto bene comune non censibile, è da intendersi ricompreso nel più generale atto di pignoramento per quanto non espressamente menzionato, giacché a pag. 12 del suddetto atto è precisato:

"Il pignoramento si intende praticato, oltre che sui beni principali, anche sugli accessori, pertinenze, frutti e diritti, sulle parti comuni e condominiali."

Nel caso in esame correttamente la circostanza che precede è stata riportata nella Nota di Trascrizione presso il Registro di Pubblicità Immobiliare Roma 2 n. 56 del 10.03.2022 Reg. Gen. 12651 Reg. Part. 9079 e più precisamente nella Sezione D.

A riguardo, inoltre, operano anche le previsioni di cui al combinato disposto degli artt. 817 e 2912 del c.c.

art. 817 c.c.

"Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima."

art. 2912 c.c.

"Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata".

Pertanto ai fini della presente relazione di consulenza tecnica di stima, il pignoramento diretto sul bene principale costituito dalla particella catastale 542 come articolata in unità immobiliari univocamente individuate sul piano catastale e funzionalmente autonome l'una dall'altra, comprende anche il sub. 1 in quanto bene comune non censibile (vano scala e area scoperta come anzidetto descritto), secondo diritti d'uso, oneri di mantenimento, manutenzione e conservazione evidentemente suddivisi per le rispettive quote di consistenza, atteso che lo scrivente non può fornire ulteriori precisazioni stante che al momento non è possibile risalire alla quantificazione dei "pesi" condominiali, incumbente demandato successivamente all'eventuale aggiudicazione secondo gli assetti proprietari del momento.

L'unità immobiliare in esecuzione è parte di un progetto di ampliamento in sopraelevazione di un originario piano interrato esistente a destinazione attività artigianale, legittimato come tale con Concessione Edilizia in sanatoria n. 113/92 del 01.12.1992. Il riscontro dello stato dei luoghi ha evidenziato che detto fabbricato esistente è, per la verità, situato fuori terra come provato anche dalla documentazione fotografica a corredo della Concessione Edilizia in sanatoria n. 113/92 del 01.12.1992. La circostanza che precede, pertanto, era nota all'Ufficio Tecnico Comunale di Pomezia già al momento del rilascio del titolo urbanistico-edilizio in sanatoria. Ciò premesso successivamente è stato presentato un progetto di sopraelevazione di due piani, compreso il sottotetto, autorizzato una prima volta con Concessione Edilizia n. 108/91 del 06.06.1991 e una seconda volta con Concessione Edilizia in variante n. 108/91 Bis in data 23.11.1992. Avuto riguardo i contenuti progettuali di quest'ultimo titolo, in relazione ai parametri edilizi dell'intervento, l'altezza massima della suddetta sopraelevazione misurata all'estradosso del colmo delle coperture è di **mt. 5,50** misurata dalla quota zero della superficie di pavimento delle due unità immobiliari poste al piano immediatamente sopra il fabbricato esistente. Il riscontro dello stato dei luoghi ha evidenziato il rispetto dell'altezza massima di progetto del piano primo (terra stando a quanto riportato nella documentazione a corredo del titolo di legittimità urbanistico-edilizia) - dove trovasi anche l'unità immobiliare in esecuzione di cui alla presente relazione di consulenza tecnica - pari a mt. 2,70 tra pavimento e intradosso solaio. Diversamente l'altezza media massima del piano sottotetto misurata all'intradosso del colmo di copertura è stata misurata dallo scrivente in **mt. 2,93** anziché **mt. 2,40** conseguendone un'altezza massima reale pari a **mt. 6,03** stimando uno spessore convenzionale di solaio pari a mt. 0,20, anziché di **mt. 5,50** di progetto come autorizzato. L'eccedenza massima è stimabile in ca. **mt. 0,53** atteso che tali quote devono essere assunte sempre con una percentuale di approssimazione pari a $\pm 5\%$. Ai fini dell'eventuale giudizio circa la compiuta legittimità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare in esecuzione, in quanto facente parte di un unico progetto di ampliamento in sopraelevazione - atteso che le coperture costituiscono bene comune - deve rinviarsi al combinato disposto di cui all'art. 32 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e all'art. 17 comma 1 lett. d. della L.R. n. 15/2008 dell'11 agosto 2008 e ss.mm.ii. Sul punto la modifica dell'altezza rispetto al progetto assentito è da considerarsi "variazione essenziale" quando l'eccedenza è "superiore al 10% sempre che rimanga inalterato il numero dei piani"¹. Nel caso di interesse stando a sommari calcoli fondati su rilievi effettuati dallo scrivente con metodo diretto e non strumentale, l'altezza complessiva dei due piani autorizzati con medesimo titolo di legittimità urbanistico edilizia è pari alla misura media di ca. **mt. 0,53** a fronte di un'eccedenza massima consentita di **mt. 0,55**². Considerata l'esiguità del margine di differenza lo scrivente ritiene di dover segnalare la circostanza come potenziale fattore di rischio, qualora l'Ufficio preposto del comune di Pomezia alla vigilanza dell'attività urbanistico-edilizia condotta sul territorio, dovesse per qualsiasi ragione avviare delle verifiche.

¹ Cfr. art. 17 comma 1 lett. d, L.R. n. 15/2008 e ss.mm.ii.

² Il 10% di superamento della quota massima di altezza previsto dalla norma di cui alla nota che precede si applica all'altezza massima prevista di progetto pari a mt. 5,50.

Allo stato e limitatamente alla fattispecie del rispetto delle altezze massime dell'intervento, per quanto è dato di sapere all'esito dell'istanza di accesso agli atti in data 10 luglio 2023, non esistono provvedimenti di natura sanzionatoria e/o repressivi ai sensi della normativa vigente in materia (artt. 31, 33 e 34 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e artt. 18 e 19 della L.R. 15/2008 e ss.mm.ii.), o comunque l'Ufficio Tecnico del comune di Pomezia non ne ha fornito notizia allo scrivente.

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'immobile in esecuzione di cui al presente lotto oggetto di esecuzione, perlomeno stando ad una ricognizione macroscopica, si presenta in buone condizioni di conservazione, quanto a finiture e funzionalità degli impianti tecnologici non rilevandosi particolari fenomeni di degrado in atto. Analogamente anche lo stabile in cui ricade l'immobile in parola non presenta stati deteriorativi di particolare entità e gravità.

PARTI COMUNI

Sono parti intrinsecamente comuni all'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare e al fabbricato in cui la medesima ricade, 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;*
- *Strutture di fondazione e di elevato;*
- *Pareti di facciata esterne;*
- *Coperture sia inclinate che piane;*

Sono inoltre parti comuni i seguenti come identificati al Sub. 1 bene comune non censibile:

- *Vano scala nonché i relativi impianti elettrico e di illuminazione e area scoperta adiacente lungo tutta l'ampiezza del fabbricato prospiciente la strada pubblica di via Treviso entrambi individuati al Sub. 1 come bene comune non censibile;*

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In tutto il territorio comunale del comune di Pomezia è stata dichiarata l'inesistenza del gravame da Uso Civico, come da delibera n. 18 del 01.03.2006 del Commissario Straordinario del Comune di Pomezia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE DI FONDAZIONE: *plinti e cordoli di collegamento in cemento armato;*

STRUTTURE DI ELEVATO: *pilastrini e travi in cemento armato;*

STRUTTURE ORIZZONTALI: *solaio prefabbricato in travetti di cemento armato e pignatte laterizie con getto all'estradosso di caldana di calcestruzzo cementizio;*

ORIENTAMENTO: *fronte su via Treviso orientato a nord-ovest, fronte opposto a sud-est, e fronte situato a valle di via Treviso a nord-est;*

ALTEZZE UTILI INTERNE: *altezza media dei locali interni mt. 2,70;*

SOLAI DI COPERTURA: *coperture parte a solai latero-cementizi inclinati e tegole laterizie tipo portoghesi e parte a solai latero-cementizi piani adibiti a lastrici solari praticabili pavimentati con gres ceramico di uso esclusivo delle proprietà soprastanti; gronde delle coperture inclinate in profili scatolari di lamiera zincata a caldo e verniciata;*

TAMPONATURE ESTERNE: *blocchetti di tufo;*

TRAMEZZATURE INTERNE: *forati laterizi posti di coltello;*

FINITURE ESTERNE: *pareti intonacate e tinteggiate; pavimenti del terrazzo in mattonelle di gres ceramico cm. 11,00x24,00, battiscopa di analogo materiale e soglie in travertino; ringhiera perimetrale in profilati scatolari di ferro verniciato con montanti piatti, e altezza dal piano pavimentale di ca. mt. 1,02;*

PAVIMENTAZIONI INTERNE: *pavimento in mattonelle ceramiche monocottura cm. 33,00 x 33,00;*

FINITURE DELLE PARETI INTERNE: *intonaco tinteggiato e inserti decorativi in stucco all'intersezione pareti e soffitti;*

FINITURE DEI SOFFITTI: *intonaco tinteggiato a tempera;*

RIVESTIMENTI INTERNI: *mattonelle ceramiche cm. 20,00 x 20,00 sulle pareti dei locali adibiti a servizi igienico-assistenziali;*

INFISSI ESTERNI DI ACCESSO: *portone d'ingresso all'immobile blindato con pannelli laminati e cilindro a doppia mappa;*

INFISSI ESTERNI FINESTRA: *infissi in alluminio verniciato + vetro camera tipo Saint-Goben cert. EN-1279 UNI LTVI-6, soglie in peperino e blocco integrato zanzariera + persiane in acciaio zincato e verniciato;*

INFISSI INTERNI: *porte in legno tamburato;*

IMPIANTI TECNOLOGICI: *impianto elettrico di tipo residenziale; impianto idraulico di adduzione e scarico dell'acqua nei servizi igienico-assistenziali; impianto termoidraulico di riscaldamento con caldaia esterna e terminali interni in alluminio e cronotermostato per il controllo della temperatura ambiente; apparecchi di condizionamento climatico costituiti da split interni e batterie esterne situati nella zona soggiorno-cucina-pranzo e nella camera da letto principale; impianto citofonico con apertura elettrica della porta di accesso situata al piano terra del vano scala comune; impianto di allarme con sensori di movimento alle finestre;*

FORNITURE DI SERVIZI: *acqua da gestore pubblico; gas ed energia elettrica da gestori del libero mercato;*

SMALTIMENTO DEI RIFIUTI: *attraverso allaccio alla pubblica fognatura;*

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento di effettuare il sopralluogo in data 11 luglio 2023 l'immobile in esecuzione risultava occupato dalla proprietaria, sig.ra

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|---|--|------------|---------------|-------------|
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 27/04/1994 al 21/06/2006 | con sede in Roma. C.F. quota pari all'intero degli immobili al NCEU di Pomezia Fg. 9, Part. 542, Subb. 4 e 6; Codice Fiscale/P.IVA: | Atto di Compravendita | | | |
| | | Augusto BELLAGAMBA | 27/04/1994 | 71547 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Registro di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 | 13/05/1994 | 17333 | 11401 |
| | | Registrazione | | | |
| | | | | | |
| Dal 21/06/2006 nata a | il C.F. quota pari all'intero degli immobili di via Treviso 13, NCEU Fg. 9, Part. 542, subb. 4 e 6; Codice Fiscale/P.IVA: | Atto di Compravendita | | | |
| | | Augusto BELLAGAMBA | 21/06/2006 | 105526 | 31121 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Registro di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 | 10/07/2006 | 45843 | 27145 |
| | | Registrazione | | | |
| | | | | | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento
Trascritto a Ufficio di Pubblicità Immobiliare Roma 2 il 10/03/2022
Reg. gen. 12651 - Reg. part. 9079
Quota: Intero
A favore di BCC dei Castelli Romani e del Tuscolo S.c.
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale del comune di Pomezia è stato approvato con delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 4246 del 20 novembre 1974. Il compendio immobiliare in esecuzione ricade all'interno del Piano di Recupero urbanistico di insediamenti abusivi (legge 47/1985) di via Naro, sottozona B1 di completamento a sanatoria. Detto piano di recupero è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 11.03.1994 e approvato con delibera di Giunta regionale del Lazio n. 140 del 27.02.2004.

Di seguito si trascrive un estratto significativo delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto piano di recupero:

2.1. - Normativa generale di piano

Il presente piano avrà attuazione nel rispetto della vigente legislazione urbanistica, con particolare riferimento alla legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, alla legge 28 gennaio 1977 n. 10, alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 ed alle leggi n. 28 del 02/05/80, n. 27 del 28 aprile 1983 e n. 76 del 21 maggio 1985. Per quanto non previsto e non in contrasto con gli elaborati e con le N.T.A. del presente piano ci si atterrà alle N.T.A. del P.R.G. operante. (Pag. 11)

2.2. Prescrizioni riferibili ai lotti edificabili

Per i lotti di terreno già edificati gli interventi ammessi sono quelli previsti nell'art. 9 della legge 28/01/77 n. 10, quelli definiti nell'art. 31 della legge 457/78 lettere a), b), c), d), nonché gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le demolizioni e ricostruzioni parziali o totali.

Per gli ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni totali le condizioni da rispettare sono le seguenti:

- indici di fabbricabilità fondiaria max = 0,58 mc/mq. per residenza più 0,15 mc/mq. per usi diversi dalla residenza;
- altezza massima = mt. 6,50;
- distacco minimo dai confini e dalle strade maggiore di m. 5,00;
- distacco minimo dai fabbricati maggiore m. 10,00;
- cessione gratuita di porzione di area per allargamenti stradali e parcheggi previsti nel piano in caso di richiesta di nuova concessione;
- rapporto di copertura max 1:8;

Per gli interventi su edifici esistenti elencati nell'art. 9 della legge 28/01/77 n. 10 e nell'art. 31 della legge 457/78 lettere a), b), c), d), le condizioni da rispettare sono il mantenimento dei volumi fuori terra, delle superfici utili di calpestio e delle destinazioni d'uso accertate.

Il rilascio di concessioni edilizie nelle aree inedificate, non vincolate a costruzioni esistenti o a servizi pubblici, è subordinato al rispetto della normativa seguente:

- lotto minimo: mq. 500,00;
- indice di fabbricabilità fondiaria = 0,58 mc/mq. per residenza più 0,15 mc/mq. per usi diversi;

- rapporto di copertura max 1:8;
- altezza max m. 6,50;
- distacco minimo dai confini e dalle strade m. 6,00;
- distacco minimo dai fabbricati m. 12,00;
- cessione gratuita di porzione di area per allargamenti stradali e parcheggi previsti nel piano in caso di richiesta di nuova concessione;
- possibilità di allaccio alle reti dei pubblici servizi del nuovo volume. Non sono ammessi corpi di fabbrica di volume superiore a mc. 2.500,00;

Le distanze dai confini (possono) ridursi eccezionalmente a ml. 5,00 in caso di convenzione tra proprietari confinanti.

In deroga agli indici sopra riportati si potranno ammettere in tale zona soltanto modesti interventi sulle costruzioni esistenti che possono migliorare la condizione abitativa dal punto di vista igienico-sanitario.

Il volume edificabile spettante a ciascun proprietario è dato dalla superficie effettiva inclusa nel perimetro di piano e risultante dall'atto di proprietà, decurtata dagli spazi pubblici e moltiplicata per il coefficiente fondiario 0,58 per residenza più 0,15 per usi diversi dalla residenza.

Lotto minimo mq. 1.000,00 per terreni non frazionati antecedentemente alla data di adozione della variante.

2.3. Prescrizioni riferite ai tipi edilizi.

Non esistono particolari vincoli per le tipologie edilizie da proporre con interventi di nuove costruzioni o di ristrutturazione degli edifici esistenti.

I volumi dovranno essere contenuti nelle sagome di ingombro definite dalla normativa di piano. La sezione massima è al netto dei soli balconi. Gli spazi per i servizi tecnici, non calcolati ai fini della cubatura, dovranno essere contenuti al massimo e non dovranno avere altezza massima superiore a m. 2,20.

Le luci libere interpiano non dovranno essere inferiori a m. 2,70 per i vani abitabili, non inferiori a m. 2,40 per i vani servizi.

I piani interrati o seminterrati dovranno essere dotati di intercapedine.

Gli impianti antenne dovranno essere centralizzati.

Nell'ambito delle recinzioni a filo strada e con opportuna soluzione architettonica, dovranno essere ricavati congrui vani per la raccolta dei contenitori dei rifiuti solidi.

Per ciò che attiene i criteri per la valutazione della superficie coperta, dell'altezza massima, della volumetria fuori terra, dei distacchi, delle norme igieniche e di sicurezza e di tutte le altre caratteristiche essenziali del progetto edilizio si fa esplicito riferimento al R.E.C. ed alla vigente legislazione in materia.

Sono assentiti gli interventi sull'edilizia esistente secondo quanto dalla legislazione vigente nel rispetto delle normative di settore, statali, di tutela del paesaggio (qualora previsto per il caso di specie), regionali, comunali e dei regolamenti igienico-sanitari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 10 luglio 2023 lo scrivente ha trasmesso all'UTC di Pomezia a mezzo PEC istanza di accesso agli finalizzata ad ottenere la documentazione attestante lo stato di legittimità amministrativa, urbanistico-edilizia dell'immobile in esecuzione e più in particolare, a fronte della quale il medesimo ufficio ha trasmesso a mezzo PEC del 19 luglio successivo la documentazione amministrativa in appresso specificata:

A.) - SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE N. 113/92 RILASCIATA IN DATA 01 DICEMBRE 1992, DOMANDA EX. L. 47/1985 DEL 27.03.1986 PROT. 11567, PRATICA EDILIZIA N. 5109:

- **A.1.)** - Dispositivo recante la concessione edilizia in sanatoria n. 113/92 per l'esecuzione di opere abusive consistenti in un fabbricato adibito ad attività artigianale - sito in Pomezia via Naro, via Treviso 13, 15 - rilasciata in data 01 dicembre 1992 con l'indicazione della domanda in data 27.03.1986 prot. 11567 nonché dei seguenti atti presupposti:
 - Parere favorevole della USL RM/33 del 16.04.1984 e prot. 9375 del 06.05.1991;
 - Certificato di idoneità statica del 16.10.1985;
 - Perizia giurata, pretura di Roma del 19.01.1986 n. 686;
 - Denuncia all'UTE in data 24.02.1989 prot. 17068, partita n. 7696;
- **A.2.)** - Relazione tecnica sottoscritta il 20.02.1985 e giurata avanti il cancelliere della pretura di Roma in data 19.01.1989 al cronologico num. 686, dove l'immobile da

condonare è descritto come adibito ad uso industriale, composto da un piano terra, sup. coperta di mq. 693,35, volume di mc. 2.700,15 e descritto come costituito da un corpo centrale adibito ad officina e da alcuni corpi ribassati laterali adibiti parte a lavorazione di materiali, parte a deposito materiali e parte a locali igienici. Il locale ufficio è stato realizzato in struttura in alluminio. La relazione in parola contiene la descrizione delle caratteristiche costruttive, strutturali, complementari (pareti di tamponamento, tramezzature ecc.) e di finitura del fabbricato;

- A.3.) - Elaborato tecnico-grafico di progetto allegato alla concessione edilizia in variante n. 108/91 bis con timbro recante la dicitura "Il presente grafico è allegato alla concessione edilizia n. 108/91 bis del 23.11.1992 – Comune di Pomezia provincia di Roma - Sentita la commissione edilizia nella seduta del 19.11.1992. Verbale 116. Si approva. Pomezia il 23.11.1992";
- A.4.) - Certificato di idoneità statica in data 16.19.1985 con descrizione delle caratteristiche strutturali del fabbricato;
- A.5.) - Allegato fotografico recante n. 6 riprese del fabbricato oggetto di sanatoria edilizia;
- A.6.) - Relazione geognostica in data 21.05.1991;
- A.7.) - Elaborato tecnico-grafico di progetto con timbro di arrivo al prot. 10843 del 25.03.1989 e timbro recante la dicitura "Il presente grafico è allegato alla sanatoria n. 113/92 del 01.12.1992;

B.) - CONCESSIONE EDILIZIA N. 108/91 RILASCIATA IN DATA 06 GIUGNO 1991, DOMANDA DEL 18.01.1991 PROT. 2410, PRATICA EDILIZIA N. 5109:

- B.1.) - Dispositivo recante la concessione edilizia n. 108/91 per la costruzione di una "casa di civile abitazione con sottostante locale interrato in riferimento alla legge regionale n. 27" in via Treviso Fg. 9 Part. 542/E , rilasciata in data 06 giugno 1991 e ritirato dal concessionario in data 08 giugno successivo con l'indicazione della domanda in data 18.01.1991 prot. 2410 e del parere favorevole della Commissione Edilizia in data 15.04.1991, verbale n. 22;
- B.2.) - Elaborato tecnico-grafico di progetto con timbro recante la dicitura "Il presente grafico è allegato alla concessione edilizia n. 108/91 del 06.06.1991. Sentita la commissione edilizia nella seduta del 15.04.1991 verbale n. 22. Si approva, 08 giugno 1991";
- B.3.) - Comunicazione di inizio lavori in data 13 gennaio 1992 prot. 936;

C.) - CONCESSIONE EDILIZIA N. 108/91 BIS IN VARIANTE RILASCIATA IN DATA 23 NOVEMBRE 1992, DOMANDA DEL 03.06.1992 PROT. 20314, PRATICA EDILIZIA N. 5109:

- C.1.) - Dispositivo recante la concessione edilizia n. 108/91 bis in variante per la costruzione di una "casa di civile abitazione con sottostante locale interrato in riferimento alla legge regionale n. 27" in via Treviso Fg. 9 Part. 542/E , rilasciata in data 23 novembre 1992 e ritirata dal concessionario in data 01 dicembre successivo con l'indicazione della domanda in data 03.06.1992 e del parere favorevole della Commissione Edilizia in data 18.11.1992, verbale n. 116 a condizione che calcoli la volumetria con h. 2,90. Viste le modifiche apportate dal tecnico in data 23.11.1992;
- C.2.) - Elaborato tecnico-grafico di progetto allegato alla concessione edilizia in variante n. 108/91 bis con timbro recante la dicitura "Il presente grafico è allegato alla concessione edilizia n. 108/91 bis del 23.11.1992 – Comune di Pomezia provincia di Roma – Sentita la commissione edilizia nella seduta del 19.11.1992. Verbale 116. Si approva. Pomezia il 23.11.1992;

D.) - CONCESSIONE EDILIZIA N. 69/94 DEL 26 MAGGIO 1994, DOMANDA IN DATA 10.03.1994 PROT. 11003, PRATICA EDILIZIA N. 5109:

- **D.1.)** - Dispositivo recante la concessione edilizia n. 69/94 rilasciata in data 26 maggio 1994 per il cambio di destinazione d'uso per una parte del fabbricato da appartamento a ufficio, su domanda del 10.03.1994 prot. 11003. Parere favorevole della commissione edilizia comunale in data del 06.04.1994 verbale n. 7;
- **D.2.)** - Comunicazione del comune di Pomezia in data 20.12.1994 prot. 47497 indirizzata al sig. di avvenuta voltura della concessione edilizia n. 69/94 del 26 maggio 1994 da quest'ultimo alla soc. O.S.P.A. SrL CF/P.IVA 03861411001 a fronte dell'atto di compravendita per rogito notaio Augusto Bellagamba rep. 71547 racc. 14668 in data 27.04.1994, trascritto alla conservatoria del registro immobiliare di Roma 2 il 13.05.1994 al n. 17333;
- **D.3.)** - Relazione tecnica allegata all'istanza di cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato da appartamento a ufficio in data del 10.03.1994 prot. 11003, recante la cronologia di edificazione del fabbricato e i correlati titoli di legittimità urbanistico-edilizia;
- **D.4.)** - Elaborato tecnico-grafico di progetto con timbro recante la dicitura "Il presente grafico è allegato alla concessione edilizia n. 69/94 del 25.05.1994;

Valutazioni sullo stato legittimo dell'immobile in esecuzione:

Il raffronto tra i contenuti dei titoli di legittimità urbanistico edilizie e in particolari le concessioni edilizie di cui ai paragrafi **B).** e **C).** (concessioni nn. 108/91 e 108/91 Bis) e lo stato dei luoghi dell'immobile in esecuzione all'esito del riscontro condotto in occasione dell'accesso in data 11 luglio 2023, ha evidenziato l'inesistenza di sostanziali difformità aventi una concreta rilevanza urbanistico-edilizia. Sono pertanto conformi ai suddetti titoli di legittimità i principali parametri urbanistico-edilizi quanto a sagoma, superfici, volumetrie, altezze, distribuzione delle tramezzature e dei relativi ambienti, posizione di porte e finestre. La spalletta situata sulla parete confinante con il vano scala dove è collocato l'angolo cucina, non prevista negli elaborati grafici di progetti allegati ai dispositivi delle suddette concessioni edilizie, è ininfluyente ai fini dell'attestazione della compiuta legittimità amministrativa dell'immobile in esecuzione. Rimane tuttavia come fattore di potenziale incertezza ai fini della compiuta verifica della legittimità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare in esecuzione, in quanto facente parte di un organico progetto di ampliamento in sopraelevazione di un originario fabbricato, quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni e criticità da segnalare".

Dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici e APE:

Non è stato possibile risalire alle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, elettrico, termico e idrico.

Relativamente all'Attestato di Prestazione Energetica - APE - deve essere precisato che non è stato possibile per lo scrivente, reperire il libretto di manutenzione dell'impianto con i relativi controlli annuali. Pertanto la redazione della suddetta certificazione, di seguito nominata con il suo acronimo di APE, dovrà essere redatta a spese dell'aggiudicatario con oneri stimabili in misura forfettaria in **Euro 500.00** al lordo delle spese accessorie come per legge, **da portare in detrazione al valore di stima finale**³.

³ La stima verte su ordinaria quotazione del mercato professionale con riguardo a fattispecie consimili, e non costituisce in alcun modo riferimento per il preventivo dell'onorario professionale spettante a professionista incaricato secondo la normative vigente in material all'atto del conferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento di espletare gli accessi il soggetto esecutato ha riferito dell'inesistenza di un condominio formalmente costituito e, per conseguenza, l'inesistenza di relativi oneri, atteso che l'area scoperta adiacente l'unità immobiliare in esecuzione è di pertinenza comune all'intero stabile. Pertanto all'esito delle eventuali vendite delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'interezza del cespite immobiliare pignorato, relativamente al presente lotto B1 e ai lotti B2, B3, B4 e B5 si dovrà provvedere alla ripartizione delle spese di mantenimento, uso e manutenzione secondo i diversi pesi a fronte della redazione di tabelle millesimali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lotto "B3":

- *Appartamento situato al primo piano di uno stabile di complessivi piani tre articolati in un piano terra a destinazione officina artigiana, piano primo e piano secondo sottotetto;*
- *L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno con cucina a vista e vano ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico e ampia terrazza adiacente a tutti i locali e da questi direttamente accessibile;*
- *L'immobile è situato in un ambito di espansione urbana lungo la dorsale di via Naro in immediata adiacenza al centro urbano a carattere di promiscuità funzionale e frizione insediativa, con destinazioni commerciale-artigianale e industriale, frammisto a localizzazioni residenziali a bassa media densità. I principali servizi pubblici e privati alla persona (uffici pubblici, piccolo commercio, servizi professionali, banche, attività per lo svago e il tempo libero) rimangono tuttavia delocalizzati e raggiungibili necessariamente in auto ovvero per mezzo del servizio di trasporto pubblico in considerazione della non lontananza dall'arteria di accesso al centro capoluogo di Pomezia proveniente dalla via Laurentina e Ardeatina, nonché anche della strada a grande scorrimento della Pontina, trattandosi di arterie di grande scorrimento e di collegamento intercomunale tra il sistema insediativo dei Castelli Romani, marittimo Anzio-Nettuno, Pontino e la Capitale;*
- *Sussistono fattori di criticità da tenere in considerazione per una più puntuale conoscenza della compiuta legittimità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare in esecuzione, si rinvia a riguardo all'attenta lettura del paragrafo "Precisazioni e criticità da segnalare";*
- *Sono previsti incombeni relativi alla redazione dell'APE con oneri portati in detrazione al prezzo di stima finale e incombeni a carico del soggetto aggiudicatario, come dettagliato in perizia;*
- *Identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pomezia al Fg. 9, Part. 542, Sub. 4 Cat. A/2;*
- *L'immobile viene posto in vendita per i diritti pari all'intero;*

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è ritenuto di ricorrere al metodo dei Coefficienti di Merito da applicare come moltiplicatore del parametro convenzionale di apprezzamento valutato al metro quadrato di superficie commerciale vendibile desumibile attraverso il Metodo sintetico per comparazione diretta con immobili analoghi compravenduti nella medesima zona in un intervallo di tempo predeterminato⁴, secondo i dati desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. I Coefficienti di Merito, pertanto, hanno la funzione di adeguare il dato di mercato meramente statistico e potenzialmente generico, alla situazione di fatto in ordine alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite immobiliare considerato nelle sue molteplici fattispecie che lo caratterizzano individualmente.

Al valore pieno così ottenuto devono essere sottratti gli importi relativi agli oneri a carico del soggetto aggiudicatario come di seguito dettagliati:

- **€ 500.00:** per redazione dell'APE;

COEFFICIENTI DI MERITO:**Requisiti generali dell'Immobile:**

- Zona: **K1** 1,00;
- Tipologia fabbricato in relazione alla zona: **K2** 1,00;
- Età: **K3** 0,90;
- Caratteristiche Ambientali: **K4** 0,90;
- Accessibilità e collegamenti: **K5** 1,10;
- Stato di manutenzione del fabbricato: **K6** 1,00;

Requisiti specifici dell'Immobile:

- Taglio: **K7** 1,00;
- Esposizione solare: **K8** 1,00;
- Altezza di Piano: **K9** 1,00;
- Impianti Tecnologici: **K10** 1,00;
- Classe Energetica: **K11** 0,95;
- Stato di manutenzione u.i.: **K12** 1,00;

$$K_t = 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 0,8464 = \text{ca. } \mathbf{K_t 0,85};$$

METODO SINTETICO:

Il metodo, pertanto, prevede anzitutto l'individuazione della superficie commerciale complessiva vendibile e successivamente la determinazione del parametro convenzionale di apprezzamento mediante rilevamenti del mercato immobiliare indiretti e diretti. La superficie commerciale convenzionale di stima dell'immobile di cui alla presente relazione di consulenza tecnica è stata stabilita in complessivi **mq 113,00**. Con riguardo alla determinazione del parametro convenzionale di apprezzamento della superficie residenziale (costo al metro quadrato di superficie commerciale), si procede mediante l'individuazione di un intervallo di valori unitari calcolati sulla base delle rilevazioni effettuate in una zona ritenuta omogenea con quella di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di stima. A tali valori si applica il procedimento matematico-statistico della Deviazione Standard⁵ diretto

⁴ La letteratura tecnico-scientifica su tale metodologia estimativa dei beni immobiliari urbani, è assai vasta. Per i fini di cui alla presente relazione si rimanda ai testi che seguono: M. BRISCHETTO, A. PAVAN, C. PICCO, U. VISCONTI DI MASSINO, *La stima degli immobili ordinari, speciali e dei beni pubblici*, Maggioli Editore, 2006 con ulteriore bibliografia sull'argomento; G. TUROLA, *Manuale di estimo immobiliare*, Milano 2008, con ulteriore bibliografia sull'argomento.

⁵ Per una definizione dell'indice di Deviazione Standard e per la sua applicazione nel campo delle stime immobiliari si veda: M. CURATOLO, L. PALLADINO, *Solo stime*, Roma 2007.

a stabilire una terna di valori sufficientemente attendibili⁶ da cui estrarre il parametro ritenuto più rappresentativo della situazione di specie, secondo una valutazione sintetica commisurata alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile - quali si desumono dai contenuti della presente relazione - e alla situazione del mercato immobiliare.

STIMA A VALORE DI MERCATO SU BASE OMI:

Le rilevazioni sono state estese al secondo semestre del 2023 e ai primi due semestri 2024, attingendo alla fonte dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (art. 1, comma 307, L. 27 dicembre 2006 n. 296), codice zona E4, Suburbana/zona industriale ed artigianale e centrale (ex R1) limitatamente alla tipologia produttiva e capannoni industriali. Tali rilevazioni sono state integrate da ricognizioni dirette del mercato immobiliare locale relative al primo semestre 2025.

| RILEVAZIONI INDIRETTE - FONTE OMI | | | | | |
|-----------------------------------|------------|-----------------|------------|------------------|------------|
| II Semestre 2023 | | I Semestre 2024 | | II Semestre 2024 | |
| Min. | Max. | Min. | Max. | Min. | Max. |
| € 1.050,00 | € 1.500,00 | € 1.200,00 | € 1.800,00 | € 1.200,00 | € 1.750,00 |

| RILEVAZIONI DIRETTE | |
|---------------------|------------|
| I Semestre 2025 | |
| Min. | Max. |
| € 1.150,00 | € 1.700,00 |

CALCOLO DELL'INDICE DI DEVIAZIONE STANDARD

Il calcolo dell'indice di Deviazione Standard è fondato sull'applicazione della seguente formula:

$$DS = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$

dove

X_i = singolo rilevamento periodico;

X = media aritmetica delle rilevazioni;

n = numero delle rilevazioni;

⁶ L'indice di Deviazione Standard rappresenta l'oscillazione standard del mercato immobiliare e viene aggiunto e sottratto al valore medio unitario ottenuto dalla media aritmetica delle rilevazioni. In tal modo si ottiene una terna di valori che rappresenta l'oscillazione entro la quale si situano la maggior parte dei valori provenienti dalle transazioni immobiliari del mercato di riferimento.

| €/mq Min. | €/mq Max. | Valore medio €/mq |
|------------|----------------|-------------------|
| € 1 050,00 | € 1 500,00 | € 1 275,00 |
| € 1 200,00 | € 1 800,00 | € 1 500,00 |
| € 1 200,00 | € 1 750,00 | € 1 475,00 |
| € 1 150,00 | € 1 700,00 | € 1 425,00 |
| | Totale | € 5 675,00 |
| | Valore medio | € 1 418,75 |
| | Deviazione St. | 100,78 |

| Valore inferiore €/mq | Valore medio €/mq | Valore superiore €/mq |
|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| € 1 317,97 | € 1 418,75 | € 1 519,53 |

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile descritte nella presente relazione, avuto particolare riguardo alla stretta contiguità con una funzione produttiva recante potenziali fastidi alla funzione residenziale - secondo una valutazione sintetica di pregi e difetti ed in relazione alla zona di riferimento OMI - tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare pregresso e attuale in relazione alle valutazioni più frequenti relative a tipologie edilizie analoghe all'immobile oggetto di stima e ricadenti in un medesimo ambito territoriale, nonché in relazione all'assenza di circostanze pregiudizievoli circa la compiuta legittimità urbanistico-edilizia, si ritiene di applicare il parametro convenzionale di valutazione più alto pari all'importo arrotondato di **€ 1.520,00** al metro quadrato di superficie commerciale. A tale indice convenzionale si deve applicare il coefficiente di riduzione **Kt = 0,85** proveniente dalla valutazione dei coefficienti di merito e pertanto:

$$\underline{\underline{\text{€ } 1.520,00 \times \text{Kt } 0,85 = \text{€ } 1.292,00}}$$

Pertanto il parametro convenzionale di vendita è pari alla somma arrotondata di

$$\underline{\underline{\text{€/Mq } 1.300,00}}$$

(DICONSI EURO MILLETRECENTO/00)

| Superficie Commerciale €/mq | Valore in € al mq | Valore dell'immobile |
|-----------------------------|-------------------|----------------------|
| Mq 113,00 | € 1.300,00 | € 146.900,00 |

Pertanto il presumibile valore pieno di mercato della porzione immobiliare a destinazione residenziale è pari alla somma arrotondata di

$$\underline{\underline{\text{€ } 147.000,00}}$$

(DICONSI EURO CENTOQUARANTASETTEMILA/00)

A detta somma devono essere decurtati gli oneri che seguono a fronte della redazione dell'APE per un importo pari a **€ 500,00**.

$$\text{€ } 147.000,00 - \text{€ } 500,00 = \underline{\underline{\text{€ } 146.500,00}}$$

Pertanto il presumibile valore di mercato del compendio immobiliare in esecuzione di cui al presente lotto, ammonta alla somma arrotondata di:

€ 147.000,00

(DICONSI EURO CENTOQUARANTASETTEMILA/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 dall'Illustre Giudice per l'Esecuzione, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genzano di Roma, 18 giugno 2025

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

Arch. Dimitri TICCONI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO "B3"

- Appartamento situato al primo piano di uno stabile di complessivi piani tre articolati in un piano terra a destinazione officina artigiana, piano primo e piano secondo sottotetto;
- L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno con cucina a vista e vano ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico e ampia terrazza adiacente a tutti i locali e da questi direttamente accessibile;
- L'immobile è situato in un ambito di espansione urbana lungo la dorsale di via Naro in immediata adiacenza al centro urbano a carattere di promiscuità funzionale e frizione insediativa, con destinazioni commerciale-artigianale e industriale, frammisto a localizzazioni residenziali a bassa media densità. I principali servizi pubblici e privati alla persona (uffici pubblici, piccolo commercio, servizi professionali, banche, attività per lo svago e il tempo libero) rimangono tuttavia delocalizzati e raggiungibili necessariamente in auto ovvero per mezzo del servizio di trasporto pubblico in considerazione della non lontananza dall'arteria di accesso al centro capoluogo di Pomezia proveniente dalla via Laurentina e Ardeatina, nonché anche della strada a grande scorrimento della Pontina, trattandosi di arterie di grande scorrimento e di collegamento intercomunale tra il sistema insediativo dei Castelli Romani, marittimo Anzio-Nettuno, Pontino e la Capitale;
- Sussistono fattori di criticità da tenere in considerazione per una più puntuale conoscenza della compiuta legittimità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare in esecuzione, si rinvia a riguardo all'attenta lettura del paragrafo "Precisazioni e criticità da segnalare";
- Sono previsti incombeni relativi alla redazione dell'APE con oneri portati in detrazione al prezzo di stima finale e incombeni a carico del soggetto aggiudicatario, come dettagliato in perizia;
- Identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pomezia al Fg. 9, Part. 542, Sub. 4 Cat. A/2;
- L'immobile viene posto in vendita per i diritti pari all'intero;

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2022 DEL R.G.E.

| LOTTO "B3" - Appartamento - | | | |
|---|---|-------------------|---|
| Ubicazione: | Pomezia (Roma) - via Treviso civ. 13, int. 2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà: | Quota | Intero: |
| Tipologia immobile: | Immobile a destinazione urbanistica ufficio-servizio usato come residenza, identificato al N.C.E.U. di Pomezia al Fg. 9, Part. 542, Sub. 4, Categoria A/2; | Superficie | 113,00 mq (margine di approssimazione del $\pm 5\%$); |
| Stato conservativo: | <i>Nel complesso l'immobile in esecuzione di cui al presente lotto oggetto di esecuzione, perlomeno stando ad una ricognizione macroscopica, si presenta in buone condizioni di conservazione, quanto a finiture e funzionalità degli impianti tecnologici non rilevandosi particolari fenomeni di degrado in atto. Analogamente anche lo stabile in cui ricade l'immobile in parola non presenta stati deteriorativi di particolare entità e gravità.</i> | | |
| Descrizione: | <ul style="list-style-type: none"> - Appartamento situato al primo piano di uno stabile di complessivi piani tre articolati in un piano terra a destinazione officina artigiana, piano primo e piano secondo sottotetto; - L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno con cucina a vista e vano ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico e ampia terrazza adiacente a tutti i locali e da questi direttamente accessibile; - L'immobile è situato in un ambito di espansione urbana lungo la dorsale di via Naro in immediata adiacenza al centro urbano a carattere di promiscuità funzionale e frizione insediativa, con destinazioni commerciale-artigianale e industriale, frammisto a localizzazioni residenziali a bassa media densità. I principali servizi pubblici e privati alla persona (uffici pubblici, piccolo commercio, servizi professionali, banche, attività per lo svago e il tempo libero) rimangono tuttavia delocalizzati e raggiungibili necessariamente in auto ovvero per mezzo del servizio di trasporto pubblico in considerazione della non lontananza dall'arteria di accesso al centro capoluogo di Pomezia proveniente dalla via Laurentina e Ardeatina, nonché anche della strada a grande scorrimento della Pontina, trattandosi di arterie di grande scorrimento e di collegamento intercomunale tra il sistema insediativo dei Castelli Romani, marittimo Anzio-Nettuno, Pontino e la Capitale; - Sussistono fattori di criticità da tenere in considerazione per una più puntuale conoscenza della compiuta legittimità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare in esecuzione, si rinvia a riguardo all'attenta lettura del paragrafo "Precisioni e criticità da segnalare"; - Sono previsti incombenti relativi alla redazione dell'APE con oneri portati in detrazione al prezzo di stima finale e incombenti a carico del soggetto aggiudicatario, come dettagliato in perizia; - Identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pomezia al Fg. 9, Part. 542, Sub. 4 Cat. A/2; - L'immobile viene posto in vendita per i diritti 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; | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Ufficio di Pubblicità Immobiliare Roma 2 il 10/03/2022

Reg. gen. 12651 - Reg. part. 9079

Quota: Intero

A favore di BCC dei Castelli Romani e del Tuscolo S.c.

Contro

Formalità a carico della procedura

