

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: 16405591005
contro

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

- Udienza del 19 giugno 2025 -

Lotto "B1"

Immobile a destinazione officina artigiana
Pomezia (Roma), via Treviso nn. 11, 15

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dimitri TICCONI




Genzano di Roma, 12 giugno 2025



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto "B1".....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Valutazioni sull'aggiornamento della planimetria catastale in atti:.....	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto "B1".....	20
Schema riassuntivo.....	21
Esecuzione Immobiliare 76/2022 del R.G.E.....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22

Incarico

In data 20 aprile 2022 il sottoscritto Arch. Dimitri Ticconi, con studio in Via Colle Fiorito, 2 - 00045 - Roma (RM), email tdimitri@inwind.it, PEC d.ticconi@pec.archrm.it, Tel. + 39. 392 1930996, Fax 06 85952359, 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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto "B1"** - Locale a destinazione officina artigiana dotato di servizi igienico-assistenziali, depositi-magazzino e di zona a ufficio amministrativo, situato al piano terra 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 civv. 11 e 15.

Descrizione

Locale ad uso officina artigiana più accessori (locali igienico-assistenziali, magazzino materiali d'uso, locale tecnico, locale uso ufficio, locale deposito merci) situato al piano terra di una fabbrica di complessivi piani tre fuori terra, di cui il primo articolato in due unità immobiliari a destinazione residenziale e ufficio (ma di fatto utilizzato come appartamento), e il piano secondo sottotetto articolato in due unità immobiliari a destinazione non residenziale (catastalmente soffitte), ma per consistenza delle superfici, distribuzione degli spazi interni, caratteristiche di finiture e impianti di fatto destinabili alla funzione residenziale (una delle due unità immobiliari in parola è di fatto usata come appartamento);

L'immobile si compone di un ampio locale destinato alla lavorazione artigiana e semi-industriale di manufatti in ferro e alluminio di diversa specie e tipologia (serrande, serramenti, strutture ecc.), dotato di ampie finestrate lungo almeno tre lati situate nella parte alta delle pareti, immediatamente a ridosso dell'intradosso del solaio di copertura, nonché di due ampi accessi carrabili per automezzi di lavoro e trasporto lungo la parete principale al confine con la strada pubblica di via Treviso. Tale locale è circondato lungo i tre lati residui da corpi di fabbrica più bassi privi di illuminazione diretta e destinati ad ospitare funzioni accessorie quali i servizi igienico-assistenziali (spogliatoio, servizi igienici, docce), deposito per materiali d'uso, locale tecnico e un'ampia zona a deposito di materiali diversi;

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;

Sono presenti manufatti diversi in struttura di acciaio e pannelli in alluminio e vetro, destinati a creare superfici utili sopalcate destinate ad usi diversi (ufficio, sala mensa, zone deposito) e una pensilina esterna, che ai fini della relazione di consulenza tecnica di stima devono essere rimossi a cura dell'aggiudicatario e con presuntivi oneri di spesa portati in detrazione al valore di stima finale, secondo quanto argomentato in perizia;

Sono previste attività di regolarizzazione amministrativa postuma e di aggiornamento della planimetria catastale in atti con incumbenti a carico dell'aggiudicatario e oneri portati in detrazione al valore di stima finale, secondo quanto argomentato in perizia;

Non è prevista la redazione dell'APE secondo quanto argomentato in perizia;

Identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pomezia al Fg. 9, Part. 542, Sub. 2 Cat. C/3;

L'immobile viene posto in vendita per i diritti pari all'intero;

Lotto "B1"

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Lotto "B1"** - Locale a destinazione officina artigiana più accessori, sito in Pomezia (Roma) - via Treviso civici 11 e 15;

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:

Nato a

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

- (Proprietà per l'intero in regime di separazione legale dei beni);

Confini

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

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona Laboratorio artigiano	479,00 mq	479,00 mq	1,00	479,00 mq	H max 4,36 m H min. 4,02 m	Terra
Locale uso ufficio	16,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	H max. 2,24 m	Terra
Locali servizi (spogliatoio + wc) + magazzino	47,50 mq	47,50 mq	1,00	47,50 mq	H max. 2,60 m	Terra
Locale tecnico	9,84 mq	9,84 mq	1,00	9,84 mq	H max. 2,60 m	Terra
Locale accessorio (magazzino)	146,50 mq	146,50 mq	0,50	73,25 mq	H max. 2,80 m	Terra
Murature perimetrali e tramezzi (zona laboratorio + servizi + deposito + locale tecnico)	38,47 mq	38,47 mq	1,00	38,47 mq	0,00 m	Terra
Murature perimetrali (locali accessori)	24,67 mq	24,67 mq	0,50	12,34 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				676,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				676,40 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. 676,00**. Le suddette superfici come stimate dallo scrivente sono assoggettate ad un

marginale 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 20/12/1990 al 11/05/1992	, nato a (Roma) il C.F. , Proprietà 1000/1000 fino al 23/12/1993;	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 542, Sub. 2 Categoria C3
Dal 11/05/1992 al 23/12/1993	nato a (C.F. , Proprietà 1000/1000 fino al 23/12/1993;	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 542 Categoria C3 Cl.2, Cons. mq. 25,00 Rendita € 460.000,00 Piano Terra
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. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. mq. 493,00 Rendita € 7.789.400,00 Piano Terra
Dal 27/04/1994 al 21/06/2006	, sede in C.F. 0, proprietà fino al 21706/2006;	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 542, Sub. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. mq. 493,00 Rendita € 7.789.400,00 Piano Terra
Dal 21/06/2006 al 09/11/2015	nato a (C.F. quota pari all'intero dell'immobile al NCEU di Pomezia, Fg. 9, Part. 542, Sub. 2;	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 542, Sub. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. mq. 493,00 Rendita € 7.789.400,00 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 21/01/2023	, nato a o (C.F. P. quota pari all'intero dell'immobile al NCEU di Pomezia, Fg. 9, Part. 542, Sub. 2;	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 542, Sub. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 493,00 Superficie catastale Totale: mq. 610,00 mq Rendita € 4.022,89 Piano Terra

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	2		C3	1	mq. 493,00	Sup. Catastale Totale 610,00 mq	€ 4.022,89	Terra		

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, ha evidenziato sensibili difformità con la planimetria catastale in atti come in appresso descritto.

- **1).** - Sensibile diversa ripartizione delle tramezzature interne nella zona adibita a servizi igienico-assistenziali;
- **2).** - Presenza di due piccole finestre situate sul fronte prospiciente via Treviso; una in corrispondenza del locale adibito ad ufficio situato subito a ridosso all'ingresso al civico 11, l'altra sulla parete di testata del locale magazzino;
- **3).** - Presenza di un'apertura sul fronte prospiciente via Treviso in corrispondenza del locale adibito ad accessorio deposito attiguo all'ingresso al civico 11;

Valutazioni sull'aggiornamento della planimetria catastale in atti:

Le tipologie di difformità di cui ai punti **1).**, **2).** e **3).** richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale in atti, quest'ultima subordinata ad una preliminare attività di regolarizzazione amministrativa postuma, come argomentato in perizia (cfr. pagg.). Più in generale la planimetria catastale in atti deve essere migliorata sotto l'aspetto della rappresentazione grafica dei vari elementi che la compongono, come ad esempio l'esatta collocazione e rappresentazione delle finestre situate al di sopra della linea di sezione, ordinariamente e convenzionalmente situata a poco più di mt. 1,00 dal piano pavimentale. Fermo restando quanto dianzi argomentato, in sede di aggiudicazione o successivamente, sarà possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale in atti, riferendosi ai rilievi dello stato dei luoghi allegati alla presente relazione di stima - e sempre che nel frattempo non siano intercorse ulteriori variazioni - mediante presentazione di istanza DOCFA. I costi dell'aggiornamento catastale in trattazione, sono computabili in forfettari e presuntivi **Euro 1.000,00** 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

Adiacente alla parete di ingresso al locale destinato a lavorazione artigianale e di cui alla relazione di consulenza tecnica di stima, 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 alle unità immobiliari situate ai piani primo e secondo sottotetto. Quest'ultimo accessorio non sembra costituire una pertinenza a diretto servizio del locale in parola. In ogni caso il Sub. 1 in quanto bene comune non censibile sono da intendersi ricompresi 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, incombente demando successivamente all'eventuale aggiudicazione secondo gli assetti proprietari del momento.

Stato conservativo

Nel complesso l'immobile oggetto di esecuzione si presenta in discrete condizioni di conservazione, non rilevandosi particolari fenomeni di degrado perlomeno ad una ricognizione macroscopica. La circostanza deve tuttavia essere riferita alla speciale destinazione funzionale degli spazi in quanto officina artigiana, e quindi naturalmente soggetti a particolare stress "antropico", considerata anche l'attività che vi si svolge di lavorazione di manufatti, anche pesanti, in ferro, materiali ferrosi in genere e alluminio. 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;*

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: *pilastri 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 principale prospiciente via Treviso orientato ad est, fronte opposto a sud, e fronte situato a monte di via Treviso a sud;*

ALTEZZE UTILI INTERNE: *altezza media del locale adibito a laboratorio artigiano mt. 4,36 all'intradosso soffitto, mt. 4,02 all'intradosso travi; altezza media dei locali adibiti a servizi igienico-assistenziali mt. 2,60; altezza media dei locali adiacenti quest'ultimi adibiti a centrale tecnica e magazzino materiali d'uso mt. 2,60; altezza media dei locali accessori adibiti a deposito mt. 2,80; altezza media del locale adibito ad uso ufficio mt. 2,24 misurata al controsoffitto;*

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;*

TAMPONATURE ESTERNE: *blocchetti di tufo;*

TRAMEZZATURE INTERNE: *forati laterizi posti di coltello;*

FINITURE ESTERNE: *pareti intonacate e tinteggiate;*

PAVIMENTAZIONI INTERNE: *pavimento in lastroni di battuto di cemento nell'area adibita alle attività di lavorazione artigiana e nei locali magazzino merci e tecnico; mattonelle di ceramica cm. 33,00 x 33,00 nei locali adibiti a servizi igienico-assistenziali e nel locale ufficio; pavimentazione in calcestruzzo grezzo di ghiaia nei locali accessori adibiti a magazzino;*

FINITURE DELLE PARETI INTERNE: *intonaco tinteggiato delle pareti di confinamento del laboratorio artigiano e dei locali adibiti a servizi igienico-assistenziali in quest'ultimo caso alternati a rivestimenti ceramici; allo stato grezzo dei blocchetti di tufo tinteggiati con boiaccia di cemento delle pareti di confinamento dei locali accessori adibiti a deposito adiacenti ai locali adibiti a servizi igienico-assistenziali; allo stato grezzo di blocchetti di tufo*

FINITURE DEI SOFFITTI: *intonaco tinteggiato dei soffitti del locale adibito a lavorazione artigiana e dei locali adibiti a servizi igienico-assistenziali; controsoffitti nei locali ad uso ufficio e deposito di materiali d'uso adiacenti alla zona servizi igienico-assistenziali; rustico in pignatte laterizie alternate all'intradosso dei profili di ferro tipo HE dei locali accessori uso deposito;*

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

INFISSI ESTERNI DI ACCESSO: *portoni carrabili in doghe di metallo verniciato e soprafinestre in vetro satinato armato di rete metallica scorrevoli disposti su binari murati a terra e dotati di aperture pedonali;*

INFISSI ESTERNI FINESTRA: *infissi in ferro finestra con pannelli di vetro satinati con reti metalliche e dispositivi di apertura manuale in maniglie tipo "cremonesi";*

INFISSI INTERNI: *portoncini di accesso all'ala dove sono situati i locali adibiti a servizi igienico-assistenziali e a deposito di materiale d'uso, in metallo verniciato; porte dei servizi igienici di tipo tamburato e laminatine di rivestimento;*

IMPIANTI TECNOLOGICI: *impianto elettrico di tipo industriale 380 trifase 16 Kw, con canalette esterne di metallo e messa terra; prese diversificate 220/380; impianto idraulico di adduzione e scarico dell'acqua nei servizi igienico-assistenziali; presenza di cisterna d'acqua per le specifiche esigenze lavorative; impianto di illuminazione industriale a soffitto in plafoniere e tubi al neon; impianto di allarme gestito da centralina, dotato di sensori situati in corrispondenza degli accessi;*

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 i diversi sopralluoghi è stata accertata l'occupazione dell'immobile in esecuzione da parte dell'esecutato che vi esercita un'attività artigianale per la lavorazione di manufatti in ferro e alluminio, congiuntamente a personale dipendente.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 27/04/1994 al 21/06/2006	con sede in , quota pari all'intero degli immobili al NCEU di Pomezia Fg. 9, Part. 542, Subb. 2; Codice Fiscale/P.IVA:	Augusto	27/04/1994	71547	
		BELLAGAMBA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registro di	13/05/1994	17333	11401
Dal 21/06/2006	P nato a e il , C.F. quota pari all'intero dell'immobile al NCEU di Pomezia, Fg. 9, Part. 542, Sub. 2; Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Augusto	21/06/2006	105526	31121
		BELLAGAMBA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registro di	10/07/2006	45842	27144	
		Pubblicità			
		Immobiliare di Roma			
		2			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:					

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta 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. 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:

Lo stato legittimo quanto consistenza in termini di superficie e volumetrie nonché avuto riguardo alle ulteriori caratteristiche edilizie in relazione alla sagoma, altezze, distribuzione interna, rinviano alla **concessione edilizia in sanatoria n. 113/92 rilasciata in data 01.12.1992** di cui alla lettera **A.)**. Dal confronto tra i dati di progetto come desunti dall'elaborato tecnico-grafico di cui alla lettera **A.3)**, e dalla documentazione fotografica dello stato dei luoghi presentata in fase di istruttoria della domanda di condono edilizio e di cui alla lettera **A.5)**.

Preliminarmente occorre osservare come a parere dello scrivente Esperto Stimatore il fabbricato di cui alla presente relazione tecnica di stima, deve considerarsi interamente edificato fuori terra e non, come indicato nei titoli di legittimità urbanistico-edilizia, entro terra. A riguardo sono eloquenti sia l'elaborato tecnico-grafico allegato al titolo edilizio rilasciato in sanatoria che, soprattutto, la documentazione fotografica che raffigura l'abuso edilizio nel suo stato di fatto all'atto dell'istruttoria tecnico-amministrativa finalizzata al rilascio del medesimo titolo amministrativo. Pertanto lo stato dei luoghi dell'immobile in menzione era perfettamente nota all'Ufficio Tecnico Comunale di Pomezia ed il titolo rilasciato non può che riferirsi allo stato di fatto documentato a suo tempo, ad oggi rimasto immutato perlomeno in relazione alla circostanza che il medesimo trovasi completamente fuori terra e quanto a parametri urbanistico-edilizi sostanziali, superficie, volumetria, altezze, sagoma e a meno delle precisazioni nel prosieguo.

Dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi effettuato dallo scrivente in occasione dell'accesso in data 27.07.2023 e l'elaborato tecnico-grafico allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 113/92 rilasciata in data 01.12.1992 emerge quanto segue:

- **1).** - Sostanziale sovrapposibilità della sagoma edilizia e delle relativi parametri urbanistico-edilizi (superfici, volumetrie, altezze) come riscontrato all'esito dei rilievi con quanto autorizzato a suo tempo in sede di rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, nonché anche in relazione alla destinazione d'uso assentita, non configurandosi la sussistenza di variazioni essenziali a norma dell'art. 32 comma 1 lett. a), b), c), d) e e);
- **2).** - Sensibile diversa ripartizione delle tramezzature interne nella zona adibita a servizi igienico-assistenziali rispetto al titolo di cui al punto **A.)**, senza che tuttavia la circostanza abbia una rilevanza di illecito urbanistico-edilizio se non a livello puramente formale trattandosi di fattispecie soggette a regolarizzazione amministrativa postuma, come più in appresso argomentato;
- **3).** - Presenza di due piccole finestre situate sul fronte prospiciente via Treviso; una in corrispondenza del locale adibito ad ufficio situato subito a ridosso all'ingresso al civico 11, l'altra sulla parete di testata del locale magazzino non rappresentate in nessuno dei titoli di legittimità urbanistico-edilizia di cui ai punti **A.)**, **B.)**, **C.)** e **D.)**, senza che tuttavia la circostanza abbia una rilevanza di illecito urbanistico-edilizio se non a livello puramente formale trattandosi di fattispecie soggette a regolarizzazione amministrativa postuma, come più in appresso argomentato;
- **4).** - Presenza di un'apertura sul fronte prospiciente via Treviso in corrispondenza del locale adibito ad accessorio deposito attiguo all'ingresso al civico 11 non rappresentata in nessuno dei titoli di legittimità urbanistico-edilizia di cui ai punti **A.)**, **B.)**, **C.)** e **D.)**, senza che tuttavia la circostanza abbia una rilevanza di illecito urbanistico-edilizio se non a livello puramente formale trattandosi di fattispecie soggetta a regolarizzazione amministrativa postuma, come più in appresso argomentato;

- **5).** - Pensilina in aggetto presumibilmente in cls armato o in profili di acciaio e elementi laterizi situata sulla parete di facciata prospiciente via Treviso posta immediatamente al di sopra del portone di ingresso ai piani superiori al civico n. 13, priva di titolo di legittimità urbanistico-edilizia;
- **6).** - Esistenza di superfici utili aggiuntive rispetto quelle assentite dal titolo edilizio di cui al punto **A.1.)** né autorizzate dai successivi titoli di cui ai punti **B.), C.)** e **D.)**. realizzate mediante strutture in acciaio e pannellature di chiusura in alluminio-vetro ovvero con estradosso pavimentale utilizzato come deposito aperto, ancorate stabilmente a terra;

Avuto riguardo alle tipologie di difformità come dianzi descritte dal punto **2).** al punto **6).** di seguito si argomentano le valutazioni di merito ai fini della presente relazione di consulenza tecnica di stima.

Le fattispecie di difformità di cui ai punti **2).**, **3).** e **4).** trattandosi di opere già eseguite ricadono nell'ambito di applicazione della CILA tardiva ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001¹ e ss.mm.ii. - **con incumbenti a cura del soggetto aggiudicatario** - che comporta oneri sanzionatori per **Euro 1.000,00**², oltre a spese tecniche di presentazione della pratica tecnico-amministrativa a cura di professionista abilitato, stimate dallo scrivente in forfettari **Euro 1.000,00** al lordo degli accessori di legge (cassa previdenziale e IVA qualora prevista secondo l'aliquota vigente al momento dell'emissione del documento di pagamento) e delle spese di istruttoria³. Pertanto ai fini della regolarizzazione postuma delle fattispecie di difformità di cui al presente punto, è necessario contemplare una somma complessiva di **Euro 2.000,00**, tra sanzioni, spese tecniche e di presentazione della relativa pratica tecnico-amministrativa, da portare in detrazione al valore di stima finale. **Tuttavia trattandosi di materia nella esclusiva responsabilità della P.A., residuano ineliminabili margini di incertezza in ordine a diverse determinazioni in merito assunte dai pubblici funzionari.**

Nel caso della pensilina in aggetto di cui al punto **4).** la stessa ricadrebbe nelle ipotesi di sanabilità postuma ai sensi del combinato disposto degli artt. 22 comma 1 lett. c) e 37 commi 1 e 2 del D.P.R. 380/2001⁴ per interventi realizzati in assenza di segnalazione certificata di inizio attività con una sanzione pecuniaria prevista "*pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque nella misura non inferiore a 1.032,00 euro*". Ai fini della presente relazione di consulenza tecnica di stima, l'incertezza circa l'entità della sanzione pecuniaria associata agli oneri professionali dovuti per la redazione della pratica tecnico-amministrativa, atteso che la circostanza implica anche incumbenti di natura strutturale da espletarsi presso l'ufficio regionale competente del genio civile, suggerisce di contemplare la rimozione del manufatto in parola - **con incumbenti a cura del soggetto aggiudicatario** - e oneri prevedibili forfettari stimati in **€ 2.000,00** al lordo degli accessori di legge

¹ Acronimo di Comunicazione di Inizio Attività Asseverata.

² Art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.: "*La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro*".

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 normativa vigente in materia all'atto del conferimento. Le spese di istruttoria rinviano ai parametri medi in uso presso le PP.AA. locali del territorio sotto la giurisdizione del Tribunale di Velletri.

⁴ Cfr. artt. 22 e 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

(IVA qualora prevista secondo l'aliquota vigente al momento dell'emissione del documento di pagamento) da portare in detrazione al valore di stima finale.

La fattispecie di cui al punto **5)**, integra la previsione di una "ristrutturazione edilizia" che avrebbe dovuto comportare il preventivo rilascio di un permesso di costruire, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 3 comma 1 lett. d), 10 comma 1 lett. c). del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Ai fini della presente relazione di consulenza tecnica di stima, si ritiene ragionevole **evitare** di ricorrere all'ipotesi di sanabilità postuma a norma dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. che comporterebbe oneri, tra sanzioni, spese tecniche e di istruttoria sicuramente eccedenti quelle necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi, come legittimato a fronte del titolo edilizio in sanatoria di cui al punto **A.)**⁵. Per altro verso qualora si tentasse la sanatoria postuma in regime ordinario, come dianzi argomentato, sussisterebbe il concreto rischio che l'ente comunale preposto all'istruttoria dell'istanza di sanatoria in parola decida per il rigetto della stessa con contestuale ordine di ripristino dello stato dei luoghi come legittimati a fronte del titolo in sanatoria di cui al punto **A.)**.

Pertanto ai fini della presente relazione tecnica di stima, gli abusi come descritti alla lettera **5)**, devono essere rimossi e ripristinato lo stato legittimo dei luoghi **con incombenti a cura del soggetto aggiudicatario** - e oneri prevedibili forfettari stimati in **€ 7.000,00** al lordo degli accessori di legge (IVA qualora prevista secondo l'aliquota vigente al momento dell'emissione del documento di pagamento) da portare in detrazione al valore di stima finale.

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 deve essere precisato che lo stesso per la tipologia di immobile in argomento, locale destinato ad attività artigianale, non sussiste l'obbligo trattandosi di un caso di esclusione a norma dell'art. 3 del D.Lgvo 192/2005 e ss.mm.ii.

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.

⁵ Operano le previsioni di cui all'art. 36 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. che contemplano il "pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia" rispetto all'entità dell'abuso, senza peraltro che sia possibile per lo scrivente risalire all'esatto importo.

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

Lotto "B1":

Locale ad uso officina artigiana più accessori (locali igienico-assistenziali, magazzino materiali d'uso, locale tecnico, locale uso ufficio, locale deposito merci) situato al piano terra di una fabbrica di complessivi piani tre fuori terra, di cui il primo articolato in due unità immobiliari a destinazione residenziale e ufficio (ma di fatto utilizzato come appartamento), e il piano secondo sottotetto articolato in due unità immobiliari a destinazione non residenziale (catastalmente soffitte), ma per consistenza delle superfici, distribuzione degli spazi interni, caratteristiche di finiture e impianti di fatto destinabili alla funzione residenziale (una delle due unità immobiliari in parola è di fatto usata come appartamento);

L'immobile si compone di un ampio locale destinato alla lavorazione artigiana e semi-industriale di manufatti in ferro e alluminio di diversa specie e tipologia (serrande, serramenti, strutture ecc.), dotato di ampie finestrate lungo almeno tre lati situate nella parte alta delle pareti, immediatamente a ridosso dell'intradosso del solaio di copertura, nonché di due ampi accessi carrabili per automezzi di lavoro e trasporto lungo la parete principale al confine con la strada pubblica di via Treviso. Tale locale è circondato lungo i tre lati residui da corpi di fabbrica più bassi privi di illuminazione diretta e destinati ad ospitare funzioni accessorie quali i servizi igienico-assistenziali (spogliatoio, servizi igienici, docce), deposito per materiali d'uso, locale tecnico e un'ampia zona a deposito di materiali diversi;

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;

Sono presenti manufatti diversi in struttura di acciaio e pannelli in alluminio e vetro, destinati a creare superfici utili sopalcate destinate ad usi diversi (ufficio, sala mensa, zone deposito) e una pensilina esterna, che ai fini della relazione di consulenza tecnica di stima devono essere rimossi a cura dell'aggiudicatario e con presuntivi oneri di spesa portati in detrazione al valore di stima finale, secondo quanto argomentato in perizia;

Sono previste attività di regolarizzazione amministrativa postuma e di aggiornamento della planimetria catastale in atti con incumbenti a carico dell'aggiudicatario e oneri portati in detrazione al valore di stima finale, secondo quanto argomentato in perizia;

Non è prevista la redazione dell'APE, secondo quanto argomentato in perizia;

Identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pomezia al Fg. 9, Part. 542, Sub. 2 Cat. C/3;

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 predeterminato⁶, 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

⁶ 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.

essere sottratti gli importi relativi agli oneri a carico del soggetto aggiudicatario come di seguito dettagliati:

- **€ 1.000,00:** *aggiornamento della planimetria catastale in atti;*
- **€ 2.000,00:** *regolarizzazione amministrativa postuma per opere eseguite in assenza di titolo;*
- **€ 9.000,00:** *per opere di ripristino dello stato legittimo dei luoghi come argomentato in perizia;*

Pertanto la somma complessiva che deve essere portata in detrazione al valore di stima finale è pari ad **€ 12.000,00.**

COEFFICIENTI DI MERITO:

Requisiti generali dell'Immobilie:

- 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'Immobilie:

- Taglio: **K7** 1,00;
- Esposizione solare: **K8** 1,00;
- Altezza di Piano: **K9** 1,00;
- Impianti Tecnologici: **K10** 0,95;
- Classe Energetica: **K11** 0,90;
- Stato di manutenzione u.i.: **K12** 0,95;

$$Kt = 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,95 = 0,7237 = \text{ca. } \mathbf{Kt\ 0,72};$$

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 676,00**. 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 Standard⁷ diretto a stabilire una terna di valori sufficientemente attendibili⁸ 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.

⁷ 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.

⁸ 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.

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.
€ 500,00	€ 750,00	€ 500,00	€ 750,00	€ 500,00	€ 700,00

RILEVAZIONI DIRETTE	
I Semestre 2025	
Min.	Max.
€ 450,00	€ 650,00

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;
- \bar{X} = media aritmetica delle rilevazioni;
- n = numero delle rilevazioni;

€/mq Min.	€/mq Max.	Valore medio €/mq
€ 500,00	€ 750,00	€ 625,00
€ 500,00	€ 750,00	€ 625,00
€ 500,00	€ 700,00	€ 600,00
€ 450,00	€ 650,00	€ 550,00
Totale		€ 2 400,00
Valore medio		€ 600,00
Deviazione St.		35,36

Valore inferiore €/mq	Valore medio €/mq	Valore superiore €/mq
€ 564,64	€ 600,00	€ 635,36

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile descritte nella presente relazione - 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, si ritiene di applicare il parametro convenzionale di valutazione medio pari all'importo di **€ 600,00** al metro quadrato di superficie commerciale. A tale indice convenzionale si deve applicare il coefficiente di riduzione **Kt = 0,72** proveniente dalla valutazione dei coefficienti di merito e pertanto:

$$\underline{\underline{\text{€ } 600,00 \times \text{Kt } 0,72 = \text{€ } 432,00}}$$

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

€/Mq 432,00

(DICONSI EURO QUATTROCENTOTRENTADUE/00)

Superficie Commerciale €/mq	Valore in € al mq	Valore dell'immobile
Mq 676,00	€ 432,00	€ 292.032,00

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

€ 292.000,00

(DICONSI EURO DUECENTONOVANTADUEMILA/00)

A detta somma devono essere decurtati gli oneri che seguono a fronte di adempimenti a carico del soggetto aggiudicatario ma con importi a scomputo pari a complessivi **€ 12.000,00**.

$$\text{€ } 292.000,00 - \text{€ } 12.000,00 = \underline{\underline{\text{€ } 280.032,00}}$$

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

€ 280.000,00

(DICONSI EURO DUECENTOTTANTAMILA/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, 12 giugno 2025

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

Arch. Dimitri TICCONI



Riepilogo bando d'asta

LOTTO "B1"

Locale ad uso officina artigiana più accessori (locali igienico-assistenziali, magazzino materiali d'uso, locale tecnico, locale uso ufficio, locale deposito merci) situato al piano terra di una fabbrica di complessivi piani tre fuori terra, di cui il primo articolato in due unità immobiliari a destinazione residenziale e ufficio (ma di fatto utilizzato come appartamento), e il piano secondo sottotetto articolato in due unità immobiliari a destinazione non residenziale (catastalmente soffitte), ma per consistenza delle superfici, distribuzione degli spazi interni, caratteristiche di finiture e impianti di fatto destinabili alla funzione residenziale (una delle due unità immobiliari in parola è di fatto usata come appartamento);

L'immobile si compone di un ampio locale destinato alla lavorazione artigiana e semi-industriale di manufatti in ferro e alluminio di diversa specie e tipologia (serrande, serramenti, strutture ecc.), dotato di ampie finestrate lungo almeno tre lati situate nella parte alta delle pareti, immediatamente a ridosso dell'intradosso del solaio di copertura, nonché di due ampi accessi carrabili per automezzi di lavoro e trasporto lungo la parete principale al confine con la strada pubblica di via Treviso. Tale locale è circondato lungo i tre lati residui da corpi di fabbrica più bassi privi di illuminazione diretta e destinati ad ospitare funzioni accessorie quali i servizi igienico-assistenziali (spogliatoio, servizi igienici, docce), deposito per materiali d'uso, locale tecnico e un'ampia zona a deposito di materiali diversi;

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;

Sono presenti manufatti diversi in struttura di acciaio e pannelli in alluminio e vetro, destinati a creare superfici utili soppalcate destinate ad usi diversi (ufficio, sala mensa, zone deposito) e una pensilina esterna, che ai fini della relazione di consulenza tecnica di stima devono essere rimossi a cura dell'aggiudicatario e con presuntivi oneri di spesa portati in detrazione al valore di stima finale, secondo quanto argomentato in perizia;

Sono previste attività di regolarizzazione amministrativa postuma e di aggiornamento della planimetria catastale in atti con incumbenti a carico dell'aggiudicatario e oneri portati in detrazione al valore di stima finale, secondo quanto argomentato in perizia.

Non è prevista la redazione dell'APE secondo quanto argomentato in perizia;

Identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pomezia al Fg. 9, Part. 542, Sub. 2 Cat. C/3;

L'immobile viene posto in vendita per i diritti pari all'intero;

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2022 del R.G.E.

Lotto "B1" - Officina artigiana + accessori			
Ubicazione:	Pomezia (Roma) - via Treviso civv. 11, 15		
Diritto reale:	Proprietà;	Quota	Intero;
Tipologia immobile:	Immobile ad uso officina artigiana, identificato al N.C.E.U. di Pomezia al Fg. 9, Part. 542, Sub. 2, Categoria C/3;	Superficie	676,00 mq (margine di approssimazione del $\pm 5\%$);
Stato conservativo:	<p><i>Nel complesso l'immobile oggetto di esecuzione si presenta in discrete condizioni di conservazione, non rilevandosi particolari fenomeni di degrado perlomeno ad una ricognizione macroscopica. La circostanza deve tuttavia essere riferita alla speciale destinazione funzionale degli spazi in quanto officina artigiana, e quindi naturalmente soggetti a particolare stress "antropico", considerata anche l'attività che vi si svolge di lavorazione di manufatti, anche pesanti, in ferro, materiali ferrosi in genere e alluminio. Analogamente anche lo stabile in cui ricade l'immobile in parola non presenta stati deteriorativi di particolare entità e gravità;</i></p>		
Descrizione:	<p><i>Locale ad uso officina artigiana più accessori (locali igienico-assistenziali, magazzino materiali d'uso, locale tecnico, locale uso ufficio, locale deposito merci) situato al piano terra di una fabbricato di complessivi piani tre fuori terra, di cui il primo articolato in due unità immobiliari a destinazione residenziale e ufficio (ma di fatto utilizzato come appartamento), e il piano secondo sottotetto articolato in due unità immobiliari a destinazione non residenziale (catastalmente soffitte), ma per consistenza delle superfici, distribuzione degli spazi interni, caratteristiche di finiture e impianti di fatto destinabili alla funzione residenziale (una delle due unità immobiliari in parola è di fatto usata come appartamento);</i></p> <p><i>L'immobile si compone di un ampio locale destinato alla lavorazione artigiana e semi-industriale di manufatti in ferro e alluminio di diversa specie e tipologia (serrande, serramenti, strutture ecc.), dotato di ampie finestre lungo almeno tre lati situate nella parte alta delle pareti, immediatamente a ridosso dell'intradosso del solaio di copertura, nonché di due ampi accessi carrabili per automezzi di lavoro e trasporto lungo la parete principale al confine con la strada pubblica di via Treviso. Tale locale è circondato lungo i tre lati residui da corpi di fabbrica più bassi privi di illuminazione diretta e destinati ad ospitare funzioni accessorie quali i servizi igienico-assistenziali (spogliatoio, servizi igienici, docce), deposito per materiali d'uso, locale tecnico e un'ampia zona a deposito di materiali diversi;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>Sono presenti manufatti diversi in struttura di acciaio e pannelli in alluminio e vetro, destinati a creare superfici utili soppalcate destinate ad usi diversi (ufficio, sala mensa, zone deposito) e una pensilina esterna, che ai fini della relazione di consulenza tecnica di stima devono essere rimossi a cura dell'aggiudicatario e con presuntivi oneri di spesa portati in detrazione al valore di stima finale, secondo quanto argomentato in perizia;</i></p> <p><i>Sono previste attività di regolarizzazione amministrativa postuma e di aggiornamento della planimetria catastale in atti con incumbenti a carico dell'aggiudicatario e oneri portati in detrazione al valore di stima finale, secondo quanto argomentato in perizia;</i></p> <p><i>Non è prevista la redazione dell'APE secondo quanto argomentato in perizia;</i></p> <p><i>Identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pomezia al Fg. 9, Part. 542, Sub. 2 Cat. C/3;</i></p> <p><i>L'immobile viene posto in vendita per i diritti pari all'intero;</i></p>		
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

