

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione

DOTT.SSA RAFFAELLA CALVANESE

Esperto Stimatore

Arch. DIMITRI TICCONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 303/2023

promossa da

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Codice fiscale: 05828330638

via Santa Brigida 39

80133 - Napoli (Na)

contro

(OMISSIS)

UDIENZA DEL 29 GENNAIO 2025

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

- Versione per la Privacy -

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

Arch. Dimitri TICCONI

(Firmato Digitalmente)

Genzano di Roma, gennaio 2025

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 303/2023 del R.G.E.....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25

INCARICO

In data 17 ottobre 2023, 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, Tel. +39. 392 1930996, Fax 06 85952359, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26 ottobre 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto Unico** - Appartamento in fabbricato di due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, interamente balconato, area scoperta di pertinenza comune con accesso diretto dalla viabilità principale, situato nel comune di Rocca Priora (Roma), località Colle di Fuori Rocca Priora (Roma) su via San Cesareo n. 12;

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo di un fabbricato di complessivi piani due fuori terra oltre ad un piano seminterrato, composto da ingresso-soggiorno e adiacente cucina abitabile, una cameretta-studio, due camere da letto, disimpegno, due servizi igienici, ripostiglio e balconata continua su tutto il perimetro murario esterno, oltre ad un'area scoperta in comune con altre unità immobiliari con accesso diretto dalla viabilità principale. In stretta adiacenza al fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in esecuzione, ve ne è un altro a destinazione artigianale per la lavorazione della pietra, in piena attività al momento del riscontro dello stato dei luoghi. L'area scoperta di pertinenza comune è largamente interessata dalla presenza di manufatti, mezzi d'opera e/o materiali destinati alla suddetta attività. Detto fabbricato ricade in un ambito insediativo con caratteristiche urbane fortemente decentrato dal centro capoluogo, con caratteristiche di conurbazione e frizione funzionale, determinata dal sovrapporsi di tipologie edilizie miste a bassa e media densità, residenziali, artigianali, commerciali e agricole. Carenti le urbanizzazioni primarie mentre sono presenti alcuni servizi pubblici nell'ambito del terziario per l'istruzione, e i servizi amministrativi, mentre sul piano dei collegamenti si segnala la vicinanza del casello autostradale della A1 di San Cesareo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Lotto Unico** - Appartamento in fabbricato di due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, balconato su tutti e tre i lati di affaccio, area scoperta di pertinenza comune con accesso diretto dalla viabilità principale, situato nel comune di Rocca Priora (Roma), località Colle di Fuori Rocca Priora (Roma) su via San Cesareo n. 12;

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 alla certificazione notarile redatta da Vincenzo Calderini notaio del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, depositata in data 10.10.2023 e alla connessa relazione di verifica depositata in atti in data 27.11.2023 a firma dell'avvocato Alessandra Ciccotti.

TITOLARITÀ

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

- (OMISSIS)

- (OMISSIS)

- (OMISSIS)

- (OMISSIS)

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

- (OMISSIS) (Proprietà 1/4);
- (OMISSIS) (Proprietà 1/4);
- (OMISSIS) (Proprietà 1/4);
- (OMISSIS) (Proprietà 1/4);

CONFINI

L'immobile in esecuzione confina con subalterno 5, vano scala condominiale e distacco su area scoperta comune, quest'ultima individuata al subalterno 1 bene comune non censibile, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenza - Ingresso Salone	33,79 mq	33,79 mq	1,00	33,79 mq	3,10 m	Primo
Residenza - Cucina/Pranzo	14,38 mq	14,38 mq	1,00	14,38 mq	2,70 m	Primo
Residenza - Camera 2	16,45 mq	16,45 mq	1,00	16,45 mq	2,75 m	Primo
Residenza - Camera 1	16,83 mq	16,83 mq	1,00	16,83 mq	3,00 m	Primo
Residenza - Cameretta/Studio	12,34 mq	12,34 mq	1,00	12,34 mq	2,75 m	Primo
Residenza - Bagno 1	7,75 mq	7,75 mq	1,00	7,75 mq	2,60 m	Primo
Residenza - Bagno 2	5,31 mq	5,31 mq	1,00	5,31 mq	2,60 m	Primo
Residenza - Disimpegno	6,91 mq	6,91 mq	1,00	6,91 mq	2,75 m	Primo
Residenza - Sgabuzzino	6,22 mq	6,22 mq	1,00	6,22 mq	2,75 m	Primo

Non Residenziale - Balcone	47,42 mq	47,42 mq	0,30 x25,00 + 0,10 x 22,42	9,74 mq	0,00 m	Primo
Muri Perimetrali e tramezzi interni	15,14 mq	15,14 mq	1,00	15,14 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				144,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,86 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. Il balcone scoperto è stato calcolato al 30% per i primi 25 mq. e al 10% per i restanti mq. 22,42. La superficie commerciale convenzionale complessiva è pari alla somma arrotondata di **mq.145,00**.

Le suddette superfici come stimate dallo scrivente sono assoggettate ad un margine di incertezza pari a **± 5%** in considerazione del metodo di rilevamento delle suddette di tipo diretto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	(omissis)	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 205, Sub. 4 Categoria T Piano Primo
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	(omissis)	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 205, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 0,94 Piano Primo
Dal 01/01/1992 al 04/08/1993	(omissis)	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 205, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 650,74 mq Rendita € 0,94 Piano Primo
Dal 04/08/1993 al 13/10/2011	(omissis)	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 205, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 650,74 Piano Primo
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	(omissis)	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 205, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 650,74 Piano Primo
Dal 09/11/2015 al 19/04/2016	(omissis)	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 205, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani

		Superficie catastale Totale: mq.139,00; Totale escluse aree scoperte: m mq Rendita € 650,74 Piano Primo
Dal 19/04/2016 al 14/12/2023	(omissis)	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 205, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: mq.139,00; Totale escluse aree scoperte: m mq Rendita € 650,74 Piano Primo

Precisazioni

I dati relativi ai proprietari indicati nella visura catastale storica non sono aggiornati. Pertanto occorre provvedere alla presentazione di un DOCFA per allineamento dei dati proprietari catastali con il registro di pubblicità immobiliare, con incombeni a carico dell'aggiudicatario e oneri indicati nel prosieguo di perizia da portare in detrazione all'importo di stima finale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	205	4		A2	3	6 Vani	Totale: 139,00 mq. - Totale escluse aree scoperte: mq	650,74 €	Primo	

Corrispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento

La descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento con riguardo alla toponomastica e all'identificazione degli estremi catastali quanto a foglio, particella e subalterno è corretta e consente l'inequivoca individuazione dell'immobile in esecuzione. Si evidenzia il mancato allineamento tra i dati proprietari catastali con il registro di pubblicità immobiliare.

Corrispondenza tra l'effettivo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti

All'esito dell'accesso condotto in data 08 gennaio 2024 sono state riscontrate le sensibili difformità tra planimetria catastale in atti e stato effettivo dei luoghi secondo quanto in appresso segue:

- **1).** - La spalletta raffigurata nella planimetria catastale in atti non è esistente;
- **2).** - I vani porta della cameretta/studio e del bagno 2 sono spostati sull'angolo opposto rispetto alla planimetria catastale in atti;
- **3).** - Il tratto di parete all'interno della cameretta da letto 2 e confinante con il ripostiglio è sensibilmente più spesso;
- **4).** - L'ambiente unico soggiorno-pranzo rappresentato nella planimetria catastale in atti, è stato diviso in due locali, uno destinato a zona giorno l'altro a cucina abitabile;

- **5).** - Nella planimetria catastale in atti la cucina è situata nel vano attualmente destinato a cameretta 1;

Valutazioni sull'aggiornamento dei dati e delle planimetrie catastali atti:

Preliminarmente occorre precisare che l'aggiornamento della planimetria catastale in atti all'esito delle difformità di cui ai paragrafi **4).** e **5).**, non può essere promossa d'ufficio dallo scrivente "Esperto", giacché dipendente dal ricorrere del presupposto della regolarizzazione amministrativa, incombente che non può essere imputato alla procedura. A riguardo è opportuno rammentare che le valutazioni di merito espresse dallo scrivente per effetto dell'Ufficio di "Esperto Stimatore", circa le fattispecie amministrative ritenute più idonee al fine di regolarizzare le tipologie di difformità riscontrate in sede di accertamento dello stato dei luoghi, possono discordare dalle istruttorie di competenza degli enti preposti all'emanazione dei provvedimenti definitivi. Circostanza, quest'ultima, che configura un ineliminabile fattore di incertezza a carico della procedura, pure non pregiudicandone la sostanza.

Ai fini della presente relazione di stima, lo scrivente ritiene plausibile che per le tipologie di difformità anzidescritte, si possa ricorrere a procedure di regolarizzazione secondo quanto meglio precisato più in avanti e fatte salve le riserve già espresse.

Fermo restando quanto dianzi argomentato in sede di aggiudicazione, o successivamente, sarà possibile procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali in atti, atteso che l'alternativa di un'eventuale riduzione in pristino dello stato dei luoghi, pare del tutto improponibile giacché l'entità delle lavorazioni da porre in essere sarebbe eccedente il limite dell'eventuale beneficio, vista la scarsa incidenza delle suddette variazioni sull'assetto tipologico e funzionale dell'immobile in esecuzione.

In sede di aggiudicazione o successivamente, pertanto, si potrà procedere al predetto aggiornamento, 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 corredata dalle relative planimetrie e fascicolo che, nel caso, potrà anche assorbire l'incombente di cui al paragrafo che precede in relazione all'aggiornamento dei soggetti proprietari. I costi dell'aggiornamento catastale in trattazione, sono computabili in forfettari e presuntivi **Euro 1.000,00¹** 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.

Ai fini dell'identificazione delle tipologie di difformità da assoggettare ad aggiornamento si precisa quanto segue:

¹ 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 difformità di cui ai punti **1), 2), e 3)**, configurano una migliore rappresentazione dello stato dei luoghi, e prescindono da attività amministrativa di regolarizzazione postuma. 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";

- Le difformità di cui ai punti **4), e 5)** necessitano di preventivi adempimenti tecnico-amministrativi dal cui esito dipende l'effettiva fattibilità di accedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali in atti rinviando alla trattazione di cui al capitolo corrispondente a pag. 15-16;

In ultimo poichè non sussiste coerenza tra i dati proprietari catastali e il registro di pubblicità immobiliare, con la medesima istanza DOCFA di aggiornamento delle planimetrie catastali in atti, si dovrà provvedere al riallineamento dei medesimi.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo condotto in data 08 gennaio 2024, l'immobile in esecuzione si presentava in discrete condizioni di conservazione, quanto ad efficienza degli impianti tecnologici e finiture. In analoghe condizioni anche l'intero fabbricato. Tuttavia sono da segnalare degradazioni locali a carico dei cornicioni sporgenti delle coperture in calcestruzzo armato, dovute a fenomeni corrosivi dei ferri interni di armatura e disgregazione del copriferro in calcestruzzo. Il fenomeno degenerativo che precede è stato riscontrato anche nei frontalini dei balconi, pure se in misura assai più consistente e diffusa. Le pavimentazioni dell'area scoperta comune, specie i tratti in asfalto, si presentano in condizioni precarie di conservazione.

PARTI COMUNI

Allo stato possono essere considerate parti comuni all'immobile in esecuzione anzitutto le fattispecie di cui all'art. 1117 del Codice Civile e nel caso di specie secondo l'elenco che segue non esaustivo:

- *Terreno di sedime su cui sorge il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile in esecuzione;*
- *Fondazioni, muri di spiccatto, facciate e coperture;*
- *Androne d'ingresso al piano terra e vano scala;*
- *Area scoperta di pertinenza comune identificata al Fg 13 Part. 205, Sub. 1 come bene comune non censibile ivi compresi gli accessori funzionali (recinzioni, cancello di ingresso ecc.);*
- *Impianto privato di smaltimento dei liquami provenienti dai rifiuti domestici;*

Ne conseguono diritti di uso e doveri di concorrere alle spese di mantenimento, gestione e manutenzione periodica allo stato non quantificabili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In esito all'istanza di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca Priora con PEC in data 20.03.20 prot. 5071 del 21.03.2024, è stata consegnata documentazione attestante come l'ambito territoriale in cui ricade l'immobile in esecuzione sia interessato storicamente dall'esistenza di un vincolo da uso civico, con previsione di "livello", ovvero canone enfiteutico, da corrispondere alla

ex Università Agraria di Rocca Priora e dunque al comune. Con decreto del Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici per il Lazio, Umbria e Toscana del 19.12.1958 approvato con D.P.R. del 02.05.1959 e registrato alla Corte dei Conti il 22.05.1959 al Reg. N. 8 foglio 308, è stata approvata l'occupazione abusiva del terreno su cui sorge il fabbricato interessato dall'immobile in esecuzione, dietro corresponsione di canone enfiteutico a favore del comune di Rocca Priora. Successivamente con contratto n. 688 del 04 agosto registrato presso il servizio di pubblicità immobiliare di Frascati il 17.08.1993 al num. 425 serie IV1993 tra la fu (Omissis) - nata a (Omissis) il (Omissis), CF. (Omissis) deceduta il (Omissis) - e l'allora sindaco protempore del comune di Rocca Priora, il suddetto canone enfiteutico è stato affrancato, e dunque estinto il gravame da uso civico, con previsione di autorizzazione all'art. 4 del suddetto contratto di "cancellare dal catasto l'iscrizione livellare e la eventuale ipoteca a favore del comune di Rocca Priora."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI: *stando al certificato di idoneità statica depositato in atti in data 18 luglio 1987 prot. 8794, la struttura fondale è stata realizzata in cemento armato con zatterone 120x1,00, travi di collegamento e plinti di sostegno di h. 1,00 mt.;*

STRUTTURE VERTICALI: *pilastri e travi in cemento armato due pilastri e travi in cemento armato e muratura continua portante in blocchetti di tufo con cordoli soprastanti in c.a.;*

SOLAI INTERPIANO: *latero-cementizi;*

Solai dei balconi: *solette a sbalzo in cemento armato ancorate su travi perimetrali;*

SOLAI DI COPERTURA: *latero-cementizi inclinati;*

TIPOLOGIA DI COPERTURA: *tetto a padiglione;*

MANTO DI COPERTURA: *in laterizio con elementi tipo "portoghese";*

PARETI ESTERNE: *si presumono tamponature in muratura laterizia tipo foratoni o blocchetti di tufo con finitura esterna in intonaco tradizionale tinteggiato;*

ESPOSIZIONE PREVALENTE: *zona giorno orientata a sud-ovest, zona notte orientata a nord-ovest e sud-est;*

ALTEZZA INTERNA UTILE: *l'altezza interna è variabile da ambiente ad ambiente e si attesta su di un max di mt. 3,10 misurato al colmo della copertura, fino ad un min. di mt. 2,50 misurato all'intersezione tra la parete finestrata della cameretta 2 e l'intradosso della copertura con una restante media di ca. Mt. 2,75 - 2,70 per gli altri locali. Si precisa che dette misure sono state prese all'intradosso dei controsoffitti presenti in tutti i locali;*

PARETI DIVISORIE INTERNE: *tramezzature in laterizi forati intonacati;*

PAVIMENTAZIONE INTERNA: *i pavimenti di soggiorno, cucina, bagno 1 e disimpegno sono in lastre di granito rosso - il pavimento del bagno 2 sono in lastre di granito - i pavimenti delle tre camere da letto sono in piastrelle di porcellanato cm- 42 x cm. 42 - i battiscopa sono in legno tipo noce nazionale o similare;*

RIVESTIMENTI INTERNI: *intonaci alle pareti tinteggiati con finitura decorata a stucco spatolato e inserti decorati in stucco all'intradosso con i soffitti nel locale soggiorno e nelle camere da letto, superfici dei controsoffitti presenti in tutto l'appartamento tinteggiate - nel bagno 1 il rivestimento alle pareti è in*

lastre di marmo tipo Chocolate h. mt. 1,95 da pavimento, nel bagno 2 il rivestimento è in lastre di travertino stuccato h. mt. 1,90 da pavimento;

FINITURE ESTERNE: le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, il pavimento della balconata è in pezzame di travertino e la soglia in pietra di peperino, la ringhiera è in profili e piatti di ferro sagomati mentre il corrimano è uno scatolare di analogo materiale il tutto verniciato - gli imbotti alle finestre e porte finestre sono in pietra di peperino e di analogo materiale sono le lastre della zoccolatura al piano terra, nonché mostre e stipiti del portale comune di accesso al vano scale comune, la superficie pavimentale situata dinanzi la parete principale d'ingresso è in specchiature di travertino a mattonelle incorniciate da lastre in granito grigio - la pavimentazione dell'area scoperta comune è per la gran parte asfaltata con locali zone interessate da blocchetti di porfido (?) e mattonelle di gres da esterni;

INFISSI ESTERNI: in legno massello di essenza resinosa con doppio vetro, imbotti e soglie in pietra di peperino e serrande in PVC. Nel bagno 1 l'infisso finestra è dotato di una controsoglia interna in marmo tipo Chocolate e nel bagno 2 in pietra di travertino - l'infisso porta d'ingresso al vano scala comune situato al piano terra è in ferro finestra verniciato rifiniture a ferro battuto artistico e pannelli in vetro;

INFISSI INTERNI: in legno tamburato con pannelli opachi in tutte le stanze tranne che per la cucina e il bagno 1 - il portoncino d'ingresso all'appartamento è blindato con pannelli interno-esterno in legno tipo noce, serratura a cilindro europeo;

IMPIANTI TECNOLOGICI: l'immobile è dotato di impianto termoidraulico con caldaia esterna di riscaldamento di potenza nominale 24 Kw e terminali interni in ghisa - Split di condizionamento nella sala soggiorno con batteria esterna - impianto elettrico a corrugati situati in traccia e quadro elettrico interno - impianto TV digitale terrestre + parabola - citofono e comando di apertura elettrica della porta d'ingresso comune;

FORNITURE E SERVIZI PUBBLICI: l'approvvigionamento dell'acqua per usi domestici è garantita da acquedotto pubblico in gestione ACEA e contatore esterno su strada - la fornitura del gas è da gestore pubblico - corrente elettrica da fornitura pubblica e gestore del libero mercato;

SCARICHI: allo stato il fabbricato in cui ricade l'immobile in esecuzione non è allacciato alla fognatura pubblica per lo scarico dei rifiuti, al quale vi si provvede mediante impianto privato costituito da una fossa biologica a dispersione situato all'interno dell'area scoperta di proprietà comune a ridosso di un manufatto a piscina, come da dichiarazione resa a verbale dal sig.re (Omissis) in occasione dell'accesso condotto in data 08 gennaio 2024. Tuttavia non è stato possibile risalire a più precise informazioni, sia avuto riguardo alle specificità tecniche di detto impianto, che al suo funzionamento, nonché allo stato di manutenzione/efficienza e anche in relazione all'esatto posizionamento dello stesso;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo in data 08 gennaio 2024, è risultato occupato dai sigg.ri (Omissis) (co-esecutato) e (Omissis) coniugi tra loro.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Uffici di Pubblicità immobiliare di Roma 2 il 17/03/2010
Reg. gen. 16391 - Reg. part. 3113
Quota: Intero
Importo: € 250.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
Contro (omissis)
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Andrea Fontecchia
Data: 15/03/2010
N° repertorio: 15772
N° raccolta: 12177

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 09/10/2023
Reg. gen. 54806 - Reg. part. 38887
Quota: Intero
A favore di Amco-asset Management Company S.p.A.
Contro (omissis)
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Rocca Priora è dotato di un PRG vigente approvato con D.G.R. n° 633 del 9 febbraio 1982, vistata dal Commissario di Governo sulla Amministrazione Regionale nella seduta del 16 aprile 1982 verbale n° 537/67, pubblicata sul bollettino ufficiale della Regione Lazio n° 16 del 10 giugno 1982.

Il compendio immobiliare pignorato ricade all'interno della zona D "Ristrutturazione Urbanistica", sottozona D2 del suddetto PRG e di cui all'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione con le previsioni generali e particolari che seguono: "Tali zone riguardano i nuclei edilizi di recente formazione, spontaneamente sorti ai limiti del centro storico, ed il centro urbano della frazione di Colle di Fuori. La ristrutturazione urbanistica deve essere intesa a dotare le zone stesse dei servizi ed attrezzature pubbliche indispensabili ed a provvedere all'adeguata urbanizzazione delle aree ed a promuoverne la qualificazione architettonica e ambientale. Tale ristrutturazione, da effettuare a mezzo di Piano particolareggiato, riferito alle zone concepite come comprensori unitari, deve osservare le percentuali di superficie e cubatura corrispondenti: - zona D1: densità territoriale: 150 abitanti/ha (zona urbana); - zona D2: densità territoriale: 30 abitanti/ha (Colle di Fuori); densità territoriale media: 3.500 mc/ha. La distribuzione delle aree per servizi per le zone D1 e D2 seguirà quanto previsto dalla Tabella A, art. 2. In attesa di Piano Particolareggiato sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo quanto precisato all'art. 4 par. 4.".

Previsioni della "Variante speciale ai sensi della Legge Regionale n.28/80 della frazione "Colle di Fuori" (adottata con delibera di C.C. n. 42 in data 04.08.2015):

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva ricade all'interno delle previsioni urbanistico-edilizia della Variante Speciale in menzione, allo stato solo adottata e non definitivamente approvata. A mero titolo informativo si riporta lo stralcio dei contenuti salienti dell'art. 8 delle NTA allegate alla suddetta Variante, che disciplinano le trasformazioni della zona Rc1 "Aree prevalentemente residenziali di completamento a media densità con I.F.F. 1,70 mc/mq": "1. Tale zona comprende aree prevalentemente già edificate a media densità ed è soggetta al completamento dei volumi residenziali esistenti e/o previsti; è costituita dall'insieme delle aree che presentano una maglia viaria di riferimento ed un processo di edificazione a carattere prevalentemente residenziale includendo anche aree inedificate intercluse di piccola entità planimetrica. (...) 4. sono ammessi interventi di: Manutenzione Ordinaria; Manutenzione Straordinaria; Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia; Demolizione e ricostruzione; Ampliamento; Nuova Edificazione; 5. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici: - I.F.F. = 1,70 mc/mq; - h max. = 10,50 ml.; - lotto minimo : 500 mq.; - Distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto = 5 ml. E' consentita l'edificazione in aderenza o in deroga alle distanze minime dai confini di proprietà previo accordo o liberatoria tra i confinanti, da produrre al momento dell'istanza di edificazione; - Distanza minima tra pareti finestrate = 10,00 ml.; (...)." A riguardo deve essere osservato che le predette previsioni della Variante Speciale in menzione, sono al momento prive di efficacia, giacché la medesima non ha completato l'iter di definitiva approvazione. Inoltre dette previsioni si applicano sull'edilizia esistente che si trovi in condizioni di piena legittimità urbanistico-edilizia e che in nessun caso devono intendersi tali previsioni, come legittimanti a posteriori uno stato di fatto frutto di attività edificatoria condotta abusivamente e accertata dalle autorità competenti nelle forme previste dalla legge.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In esito all'istanza di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca Priora con PEC in data 20.03.20 prot. 5071 del 21.03.2024, e avuto riguardo allo stato di legittimità amministrativa, urbanistico-edilizia dell'immobile in esecuzione, è stata rilasciata allo scrivente in data 23 aprile 2024, la documentazione come in appresso segue:

A). PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 1331 IN DATA 05.02.2019 – PRATICHE DI SANATORIA EDILIZIA NN. 1034/86, 1035/86 E 1036/86 PRESENTATE CON DOMANDE IN DATA 30.04.1986 PROT. 5323, 5324 E 5325;

Il complesso della documentazione di cui alla Permesso di Costruire n. 1331 rilasciato dall'UTC di Rocca Priora in data 05.02.2019, si compone della documentazione di seguito dettagliata:

- A.1). - 05.02.2019 Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1331 in data 05.02.2019:

Dispositivo recante il Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato a:

- (Omissis);
- (Omissis);
- (Omissis);
- (Omissis);

“(…) Proprietari in forza di atto di successione aperto in data 24.08.2015 presentato in data

19.08.2016 n. 441 Vol. 9990;

(...)

PdC in Sanatoria ai sensi della L. 28.02.1985 n. 47 per immobile ad uso di civile abitazione, piano seminterrato, piano terra, piano primo, locale artigianale, e locali accessori, individuato an NCEU al Foglio 13, Part. 205, Subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 (...);

- A.2). - 05.02.2019 - Avviso Pubblicazione sull'Albo Pretorio del comune del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1331 del 05.02.2019:

- A.3). - 05.02.2019 Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1331 - Elaborato tecnico-grafico depositato in atti in data 20.04.2009 prot. 3681:

Elaborato tecnico-grafico recante la rappresentazione dello stato dei luoghi ante e post operam, all'esito della realizzazione delle opere abusive, allegato al dispositivo recante il Permesso di Costruire in Sanatoria di cui al punto A.1.).

- A.4). - 17.04.2009 prot. 3626 – Istanza di riunione domande di condono edilizio:

Istanza diretta all'UTC di Rocca Priora di riunione delle pratiche di sanatoria edilizia nn. nn. 1034/86, 1035/86 e 1036/86 presentate con domande in data 30.04.1986 prot. 5323, 5324 e 5325 in una pratica da intestare ai sigg.ri -(Omissis) nonché di volturare la pratica 1036/86 intestata al sig.re fu -(Omissis) ai suddetti intestatari.

- A.5). - 20.04.2009 prot. 3681 - Relazione Tecnica:

Relazione tecnica recante le specifiche dell'abuso edilizio in sanatoria, nonché la stima delle superfici ai fini del calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori (incidenza costi di costruzione e oneri di urbanizzazione) relativamente alle domande di sanatoria nn. 1034/86, 1035/86 e 1036/86 presentate con domande in data 30.04.1986 prot. 5323, 5324 e 5325 con in allegato:

- Bollettino di pagamento relativamente all'oblazione, agli oneri di urbanizzazione e ai diritti di segreteria;
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà a cura della sig.ra fu -(Omissis) recante anno di edificazione del fabbricato ad uso abitativo (1972) e del locale ad uso artigianale (1975), nonché la relativa consistenza edilizia;

- A.6). - 20.04.2009 prot. 3681 - Documentazione fotografica:

Documentazione fotografica relativa ai fabbricati oggetto di sanatoria edilizia costituita da n.ro 8 (otto) riprese fotografiche di cui 4 (quattro) relativa al fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

- A.7). - 20.04.2009 prot. 3681 - Nota di trasmissione integrazione documentale:

Nota di trasmissione di integrazione documentale relativamente alle pratiche di sanatoria nn. 1034/86, 1035/86 e 1036/86 presentate con domande in data 30.04.1986 prot. 5323, 5324 e 5325 con in allegato:

- Relazione tecnica recante lo stato dei lavori;
- Elaborato tecnico-grafico di progetto;
- Documentazione fotografica;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
- Relazione tecnica in duplice copia;
- Certificato della Camera di Commercio, Industria, artigianato e agricoltura di Roma;
- Attestazioni di Versamento dell'oblazione, degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e dei diritti di segreteria;

- A.8). - 20.04.2009 prot. 3703 – Istanza di definizione rapida del rilascio del condono edilizio:

Istanza della sig.ra (Omissis) indirizzata all'UTC di Rocca Priora diretta a richiedere la rapida definizione della domanda di sanatoria edilizia.

- A.9). - Certificato di ammissibilità alla Legge 28.02.1985 n. 47 della pratica di sanatoria edilizia n. 1034/86:

Istruttoria condotta dall'UTC di Rocca Priora diretta a certificare l'ammissibilità al rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 di cui alla pratica n. 1034/86, con indicazione dei versamenti dovuti.

- A.10). - 12.09.2006 prot. 10489 – Comunicazione rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria - pratiche riunite nn. 1034-1035-1036/86:

Nota dell'UTC di Rocca Priora recante comunicazione preliminare al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi del capo IV della L. 47/85 e ss.mm.ii. dietro versamento a conguaglio delle somme dovute per oblazione ed oneri concessione (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione).

- A.11). - 08.05.2009 prot. 4370 - Istanza per il rilascio del certificato di congruità e inesistenza fattori ostativi al rilascio del condono edilizio - pratiche nn. 1034-1035-1036/86:

Istanza della sig.ra fu (Omissis) indirizzata all'UTC di Rocca Priora per il rilascio della certificazione attestante la congruità dei versamenti eseguiti per le pratiche di condono edilizio nn. 1034-1035-1036/86.

- A.12). - 11.05.2009 prot. 4370 - Certificato di congruità e inesistenza fattori ostativi al rilascio del condono edilizio – pratiche riunite nn. 1034/86, 1035-1036/86:

Certificazione rilasciata dall'UTC di Rocca Priora recante l'attestazione di congruità dei versamenti effettuati a valere sulle pratiche riunite di sanatoria edilizia nn. 1034-1035-1036/86 nonché dell'inesistenza di vincoli ostativi al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria a "condizione che venga recepito il N.O. di cui alla Legge 1497/39 e ss.mm.ii."

- A.13). - 15.01.2016 prot. 619 - Richiesta rettifica errore dato catastale:

Istanza diretta all'UTC di Rocca Priora per la correzione del dato materiale relativo all'identificativo catastale indicato nelle pratiche riunite di sanatoria edilizia nn. 1034-1035-1036/86 nella particella 204 anziché la 205.

B). - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LEGGE 28.02.1985 N. 47 E SS.MM.II., PRATICHE DI SANATORIA EDILIZIA nn. 1034/86, 1035/86 E 1036/86 PRESENTATE CON DOMANDE IN DATA 30.04.1986 prot. 5323, 5324 E 5325;

L'immobile in esecuzione ricade in zona sottoposta a tutela statale del paesaggio ai sensi del D.Lgvo n. 490 del 29.10.1999 (ex L. 1497/1939) per effetto del D.M. 18.10.1954, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 253 del 03.01.1954.

- B.1). - 22.12.2009 - Determinazione comunale n. 601 recante l'autorizzazione paesaggistica:

Determinazione comunale n. 601 del 22.12.2009 recante autorizzazione paesaggistica ai sensi della L. 28.02.1985 n. 47 art. 32 D. Lgvo n. 490 del 29.10.1999 (ex L. 1497/1939 e 431/85, L.R. sub delega n. 59 del 19.12.1995, Leggi regionali n. 11/97 art. 41 e n. 12/97, pratiche di sanatorie edilizia nn. 1034-1035-1036/86. La determinazione in parola reca il timbro del comune di Rocca Priora con l'indicazione dell'avvenuta pubblicazione all'albo pretorio comunale dal 2.12.2009 al 06.01.2010 in data 08.01.2010.

- B.2). - 22.12.2009 prot. 368 – Nota di trasmissione della Determinazione comunale n. 601 recante l'autorizzazione paesaggistica alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Lazio:

Trasmissione della determinazione comunale n. 601 del 22.12.2009 recante autorizzazione paesaggistica ai sensi della L. 28.02.1985 n. 47 art. 32 D. Lgvo n. 490 del 29.10.1999 (ex L. 1497/1939 e 431/85, L.R. sub delega n. 59 del 19.12.1995, Leggi regionali n. 11/97 art. 41 e n.

12/97, alla Soprintendenza competente per territorio ai fini dell'espletamento e perfezionamento dell'iter amministrativo.

- B.3). - 20.04.2009 prot. 3680 – Elaborato tecnico-grafico di progetto allegato alla Determinazione comunale n. 601 recante l'autorizzazione paesaggistica:

Elaborato Elaborato tecnico-grafico di progetto recante la raffigurazione dello stato dei luoghi oggetto di sanatoria edilizia allegato alla Determinazione comunale n. 601, recante l'autorizzazione paesaggistica rilasciata ai sensi della L. 28.02.1985 n. 47 art. 32 D. L.gvo n. 490 del 29.10.1999 (ex L. 1497/1939 e 431/85, L.R. sub delega n. 59 del 19.12.1995, Leggi regionali n. 11/97 art. 41 e n. 12/97, con apposizione del timbro e la dicitura "parere favorevole del comune di Rocca Priora del 29.09.2009 verbale n. 7".

- B.4). - 20.04.2009 prot. 3680 – Istanza per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 32 L. 47/1985:

Istanza per l'ottenimento del parere ex art. 32 L. 47/1985 in relazione alle pratiche di sanatoria 1034-1035-1036/85 di cui alle domande DATA 30.04.1986 prot. 5323, 5324 E 5325.

- B.5). - 20.04.2009 prot. 3680 - Documentazione fotografica allegata all'istanza per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 32 L. 47/1985:

Documentazione fotografica recante n.ro sette riprese fotografiche di tutti i luoghi oggetto dell'istanza di sanatoria edilizia di cui al punto **B.4).**

- B.6). - 20.04.2009 prot. 3680 - Relazione tecnica allegata all'istanza per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 32 L. 47/1985:

Relazione tecnica allegata all'istanza di cui al punto **B.3).** recante le specifiche tecniche dell'intervento, l'illustrazione delle previsioni urbanistico-paesaggistiche e la descrizione dei fabbricati oggetto di sanatoria edilizia;

C). - VOLTURAZIONE PRATICHE DI SANATORIA EDILIZIA E ATTO D'OBBLIGO;

Voltura delle pratiche di sanatoria edilizia 1034-1035-1036/85 di cui alle domande in data 30.04.1986 prot. 5323, 5324 E 5325 e Atto d'obbligo vincolante ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria in favore del comune di Rocca Priora

- C.1). - 01.02.2019 prot. 1582 - Voltura delle pratiche di sanatoria edilizia nn. 1034/86, 1035/86 E 1036/86 presentate con domande in data 30.04.1986 prot. 5323, 5324 e 5325;

Istanza per la volturazione delle pratiche di sanatoria edilizia ai sigg.ri (Omissis) fratelli tra loro ed eredi della fu (Omissis), con in allegato:

- *Atto di successione de cuius* (Omissis);
- *Atto d'Obbligo*;

- C.2). - 01.02.2019 prot. 1582 – Atto d'Obbligo;

Atto d'Obbligo dei sigg.ri (Omissis) in favore del comune di Rocca Priora, reso mediante dichiarazione sostitutiva di notorietà recante l'obbligazione a:

- **1).** - *Vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area di sedime del fabbricato (...) al servizio delle unità immobiliari esistenti;*
- **2).** - *Vincolare permanentemente ed irrevocabilmente a destinazione non residenziale le aree risultanti dalle (...) richieste di condono edilizio;*

Corrispondenza tra l'effettivo stato dei luoghi e i contenuti del Permesso di Costruire in sanatoria n. 1331 in data 05.02.2019:

All'esito dell'accesso condotto in data 08 gennaio 2024 sono state riscontrate le sensibili difformità tra planimetria riportata nell'elaborato tecnico-grafico allegato al Permesso di Costruire in sanatoria n. 1331 in data 05.02.2019:

- **1).** - La spalletta situata tra ingresso e zona pranzo-soggiorno raffigurata nella planimetria di progetto autorizzata non è esistente;
- **2).** - I vani porta della cameretta/studio e del bagno 2 sono spostati sull'angolo opposto rispetto alla planimetria di progetto autorizzata;
- **3).** - L'ambiente unico soggiorno-pranzo con angolo cottura situato sulla parete confinante con l'attiguo appartamento come da rappresentazione nella planimetria di progetto autorizzata è stato diviso in due locali, uno destinato a zona giorno, l'altro a cucina abitabile, conseguendone l'eliminazione del previsto angolo cottura;

Ai fini della presente relazione di consulenza tecnica di stima si assume prudenzialmente l'ipotesi che dette difformità tra stato dei luoghi e contenuti del Permesso di Costruire in Sanatoria, si possano riferire all'esecuzione di opere successive al rilascio del suddetto titolo abilitativo. Nella situazione odierna le opere in argomento avrebbero necessitato di una CILA² ai sensi dell'art. 6-bis comma 1 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. Trattandosi di opere già eseguite ne è possibile la sanatoria postuma ai sensi del predetto art. 6-bis comma 5 - **con incombenti a cura del soggetto aggiudicatario** - che comporta oneri sanzionatori per **Euro 1.000,00**³, 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 istruttoria⁴. 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.**

Precisazioni:

All'interno dell'area scoperta comune identificata al subalterno 1 (bene comune non censibile), sono presenti diversi manufatti configuranti attività edilizia soggetta al rilascio delle prescritte autorizzazioni amministrative. A riguardo lo scrivente non può fornire alcuna certezza circa l'esistenza o meno delle dianzi prescritte autorizzazioni, configurandosi **l'assenza della garanzia per vizi della**

² Acronimo di Comunicazione di Inizio Attività Asseverata.

³ 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".

⁴ 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.

cosa venduta, senza previsione di nessuna percentuale di abbattimento del prezzo di stima finale, attese le previsioni di cui all'art. 9-bis comma 1-ter del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.⁵.

Certificato di Agibilità:

All'esito dell'accesso condotto in data 08 gennaio 2024 l'UTC di Rocca Priora non ha rilasciato documentazione attestante l'avvenuto rilascio dell'abitabilità, ora certificato di agibilità rilasciato ai secondo le modalità e le prescrizioni di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Ai fini della presente relazione consulenza tecnica di stima si assume prudenzialmente l'inesistenza del suddetto Certificato di Agibilità al quale, pertanto, **deve provvedere l'aggiudicatario con incombenti a carico**, e oneri stimati in forfettari **Euro 3.000,00** tra sanzioni, spese tecniche, dichiarazioni di conformità degli impianti, oneri di presentazione della relativa pratica tecnico-amministrativa per diritti di segreteria e di istruttoria, da portare in detrazione al valore di stima finale⁶.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Riguardo le certificazioni energetiche e le dichiarazioni di conformità di cui al presente paragrafo lo scrivente evidenzia che non esistono e/o comunque non è stato possibile reperire i seguenti:

- **1).** - Certificato energetico dell'immobile / APE.
- **2).** - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- **3).** - Dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- **4).** - Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

Relativamente all'Attestato di Prestazione Energetica di cui al punto **1).**, 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 250,00** al lordo delle spese accessorie come per legge, **da portare in detrazione al valore di stima finale**⁷.

⁵ "1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile".

⁶ La stima verte su ordinaria quotazione del mercato professionale e delle imprese artigiane per le dichiarazioni di conformità degli impianti, con riguardo a fattispecie consimili e non costituisce in alcun modo riferimento per i preventivi che devono essere rilasciati da personale tecnico e artigiano abilitato, 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.

⁷ 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In occasione del sopralluogo in data 08 gennaio 2024 il sig.re (Omissis) mi ha riferito dell'inesistenza di oneri condominiali. Tuttavia deve essere evidenziato che esistendo parti comuni quali, a titolo di esempio, il vano scala con relativi costi di esercizio dell'illuminazione come anche l'impianto privato di smaltimento dei rifiuti mediante fossa biologica a dispersione, ne consegue l'esistenza di oneri a carico di tutti i proprietari degli immobili presenti all'interno della particella di terreno dove anche ricade l'immobile in esecuzione. Per quanto non precisabili al momento in cui si redige la presente relazione di consulenza tecnica di stima, è del tutto ragionevole che esistano costi di gestione e manutenzione. Né è dato di sapere se esistono oneri pregressi ai quali, comunque, avrebbero dovuto corrispondere gli attuali, odierni, eseguiti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lotto Unico - *Appartamento al piano primo di un fabbricato di complessivi piani due fuori terra oltre ad un piano seminterrato, composto da ingresso-soggiorno e adiacente cucina abitabile, una cameretta-studio, due camere da letto, disimpegno, due servizi igienici, ripostiglio e balconata continua su tutto il perimetro murario esterno, oltre ad un'area scoperta in comune con altre unità immobiliari con accesso diretto dalla viabilità principale. In stretta adiacenza al fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in esecuzione, ve ne è un altro a destinazione artigianale per la lavorazione della pietra, in piena attività al momento del riscontro dello stato dei luoghi. L'area scoperta di pertinenza comune è largamente interessata dalla presenza di manufatti, mezzi d'opera e/o materiali destinati alla suddetta attività. Detto fabbricato ricade in un ambito insediativo con caratteristiche urbane fortemente decentrato dal centro capoluogo, con caratteristiche di conurbazione e frizione funzionale, determinata dal sovrapporsi di tipologie edilizie miste a bassa e media densità, residenziali, artigianali, commerciali e agricole. Carenti le urbanizzazioni primarie mentre sono presenti alcuni servizi pubblici nell'ambito del terziario per l'istruzione, e i servizi amministrativi, mentre sul piano dei collegamenti si segnala la vicinanza del casello autostradale della A1 di San Cesario;*

Sono previsti incombenzi diretti alla regolarizzazione catastale, urbanistico-edilizia e alla redazione dell'APE, come descritto dettagliatamente in perizia;

L'immobile al momento dell'accesso avvenuto in data 08 gennaio 2024 è risultato occupato da uno dei co-esecutati e dalla coniuge;

La vendita avviene in assenza della garanzia per vizi della cosa venduta in relazione alla presenza all'interno dell'area scoperta comune, di manufatti edilizi diversi di cui non si conosce lo stato di legittimità amministrativa;

Identificato al NCEU del comune di Rocca Priora (Roma) al Foglio 13, Particella 205, Subalterno 4, Categoria A2;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 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 predeterminato⁸, 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:

- **€ 1.000,00:** *aggiornamento banca dati catastali per allineamento dei dati proprietari catastali con il registro di pubblicità immobiliare e della planimetria in atti per migliore rappresentazione dello stato dei luoghi;*
- **€ 2.000,00:** C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6-bis commi da 1 a 5 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. come descritto in perizia;
- **€ 3.000,00:** Certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., come descritto in perizia;
- **€ 250,00:** *Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica;*

Pertanto la somma complessiva che deve essere portata in detrazione al valore di stima finale è pari ad **€ 6.500,00.**

COEFFICIENTI DI MERITO:

Requisiti generali dell'Immobile:

- Zona: **K1** 1,00;
- Tipologia fabbricato in relazione alla zona: **K2** 1,00;
- Età: **K3** 0,95;
- Caratteristiche Ambientali: **K4** 0,95;
- 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** 0,95;
- Classe Energetica: **K11** 0,95;
- Stato di manutenzione u.i.: **K12** 1,00;

$$K_t = 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 = \text{ca.}$$

K_t 0,8959 arrotondato a 0,90;

L'abbattimento dello 0,05% del coefficiente di merito relativo al contesto ambientale è dovuto alla circostanza della stretta contiguità dell'immobile in esecuzione ad un fabbricato a destinazione artigianale dedicato alla lavorazione della pietra. Tale attività oltre a determinare sicuramente inquinamento acustico e/o ambientale, ha ricadute anche sullo stato di utilizzo dell'area scoperta di pertinenza comune, impiegata largamente come magazzino a cielo aperto. L'abbattimento dello 0,05%

⁸ 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.

del coefficiente di merito relativo agli impianti tecnologici si deve alla circostanza dell'assenza di un allaccio alla pubblica fognatura, con sistemi di smaltimento di natura privata, tali da determinare costi di esercizio e manutenzione non quantificabili, attesa la presenza di altri soggetti proprietari di unità immobiliari ricadenti nell'ambito dell'intero compendio immobiliare presente all'interno della particella di terreno in cui trovasi l'immobile in esecuzione.

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 145.00**. 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 Standard⁹ diretto a stabilire una terna di valori sufficientemente attendibili¹⁰ 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 ai primi due semestri del 2023 e al primo semestre 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 E2, suburbana/Colle di Fuori, limitatamente alla tipologia "Abitazioni Civili". Tali rilevazioni sono state integrate da ricognizioni dirette del mercato immobiliare locale relative al secondo semestre 2024 in corso.

RILEVAZIONI INDIRETTE - FONTE OMI					
I Semestre 2023		II Semestre 2023		I Semestre 2024	
Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
€ 950,00	€ 1.400,00	€ 950,00	€ 1.400,00	€ 950,00	€ 1.400,00

⁹ 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.

¹⁰ 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.

RILEVAZIONI DIRETTE	
II Semestre 2024	
Min.	Max.
€ 1.000,00	€ 1.500,00

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

$\bar{x}_i$ = singolo rilevamento periodico;

$\bar{x}$ = media aritmetica delle rilevazioni;

n = numero delle rilevazioni;

€/mq Min.	€/mq Max.	Valore medio €/mq
€ 950,00	€ 1 400,00	€ 1 175,00
€ 950,00	€ 1 400,00	€ 1 175,00
€ 950,00	€ 1 400,00	€ 1 175,00
€ 1 000,00	€ 1 500,00	€ 1 250,00
	Totale	€ 4 775,00
	Valore medio	€ 1 193,75
	Deviazione St.	37,50

Valore inferiore €/mq	Valore medio €/mq	Valore superiore €/mq
€ 1 156,25	€ 1 193,75	€ 1 231,25

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 a **€ 1.193,75**. A tale indice convenzionale si deve applicare il coefficiente di riduzione **Kt = 0,90** proveniente dalla valutazione dei coefficienti di merito e pertanto:

$$\underline{\underline{\text{€ 1.193,75} \times \text{Kt } 0,90 = \text{€ 1.074,37}}}$$

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

€/Mq 1.075,00

(DICONSI EURO MILLEZEROSETTANTACINQUE/00)

Superficie Commerciale €/mq	Valore in € al mq	Valore dell'immobile
Mq 145,00	€ 1.075,00	€ 155.875,00

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

€ 156.000,00

(DICONSI EURO CENTOCINQUANTASEIMILA/00)

A detta somma devono essere decurtati gli oneri che seguono a fronte di adempimenti a carico del soggetto aggiudicatario pari a complessivi **€ 6.500,00**.

Euro 156.000,00 - Euro 6.500,00 = **Euro 149.500,00**

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

€ 150.000,00

(DICONSI EURO CENTOCINQUANTAMILA/00)

- PRECISAZIONI:

La vendita avviene in **assenza della garanzia per vizi della cosa venduta** in ordine alla presenza all'interno dell'area scoperta comune, di manufatti edilizi diversi di cui non si conosce lo stato di legittimità amministrativa, come dettagliato in perizia.

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

Genzano di Roma, gennaio 2025

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

Arch. Dimitri TICCONI

(Firmato Digitalmente)

LOTTO UNICO

Appartamento al piano primo di un fabbricato di complessivi piani due fuori terra oltre ad un piano seminterrato, composto da ingresso-soggiorno e adiacente cucina abitabile, una cameretta-studio, due camere da letto, disimpegno, due servizi igienici, ripostiglio e balconata continua su tutto il perimetro murario esterno, oltre ad un'area scoperta in comune con altre unità immobiliari con accesso diretto dalla viabilità principale. In stretta adiacenza al fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in esecuzione, ve ne è un altro a destinazione artigianale per la lavorazione della pietra, in piena attività al momento del riscontro dello stato dei luoghi. L'area scoperta di pertinenza comune è largamente interessata dalla presenza di manufatti, mezzi d'opera e/o materiali destinati alla suddetta attività. Detto fabbricato ricade in un ambito insediativo con caratteristiche urbane fortemente decentrato dal centro capoluogo, con caratteristiche di conurbazione e frizione funzionale, determinata dal sovrapporsi di tipologie edilizie miste a bassa e media densità, residenziali, artigianali, commerciali e agricole. Carenti le urbanizzazioni primarie mentre sono presenti alcuni servizi pubblici nell'ambito del terziario per l'istruzione, e i servizi amministrativi, mentre sul piano dei collegamenti si segnala la vicinanza del casello autostradale della A1 di San Cesareo;

Sono previsti incombeni diretti alla regolarizzazione catastale, urbanistico-edilizia e alla redazione dell'APE, come descritto dettagliatamente in perizia;

L'immobile al momento dell'accesso avvenuto in data 08 gennaio 2024 è risultato occupato da uno dei co-esecutati e dalla coniuge;

La vendita avviene in assenza della garanzia per vizi della cosa venduta in relazione alla presenza all'interno dell'area scoperta comune, di manufatti edilizi diversi di cui non si conosce lo stato di legittimità amministrativa;

Identificato al NCEU del comune di Rocca Priora (Roma) al Foglio 13, Particella 205, Subalterno 4, Categoria A2;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari all'intero;



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E 303/2023

LOTTO UNICO

- Appartamento in stabile condominiale -			
Ubicazione:	Rocca Priora, località "Colle di Fuori" (Roma) - via San Cesareo n. 12"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	Intero
Tipologia immobile:	Appartamento in stabile condominiale e parti comuni Identificato al N.C.E.U. di Rocca Priora al Fg. 13, Part. 205, Sub. 4, Categoria A2;	Superficie	145,00 mq (margine di approssimazione del $\pm 5\%$)
Stato conservativo:	<i>Al momento del sopralluogo condotto in data 08 gennaio 2024, l'immobile in esecuzione si presentava in discrete condizioni di conservazione, quanto ad efficienza degli impianti tecnologici e finiture, analogamente anche l'intero fabbricato. Tuttavia sono da segnalare degradazioni locali a carico dei cornicioni sporgenti delle coperture in calcestruzzo armato, dovute a fenomeni corrosivi dei ferri interni di armatura e disgregazione del copriferro in calcestruzzo. Il fenomeno degenerativo che precede è stato riscontrato anche nei frontalini dei balconi, anche se in misura assai più consistente e diffusa. Le pavimentazioni dell'area scoperta comune, specie i tratti in asfalto, si presentano in condizioni precarie di conservazione.</i>		
Descrizione:	Appartamento al piano primo di un fabbricato di complessivi piani due fuori terra oltre ad un piano seminterrato, composto da ingresso-soggiorno e adiacente cucina abitabile, una cameretta-studio, due camere da letto, disimpegno, due servizi igienici, ripostiglio e balconata continua su tutto il perimetro murario esterno, oltre ad un'area scoperta in comune con altre unità immobiliari con accesso diretto dalla viabilità principale. In stretta adiacenza al fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in esecuzione, ve ne è un altro a destinazione artigianale per la lavorazione della pietra, in piena attività al momento del riscontro dello stato dei luoghi. L'area scoperta di pertinenza comune è largamente interessata dalla presenza di manufatti, mezzi d'opera e/o materiali destinati alla suddetta attività. Detto fabbricato ricade in un ambito insediativo con caratteristiche urbane fortemente decentrato dal centro capoluogo, con caratteristiche di conurbazione e frizione funzionale, determinata dal sovrapporsi di tipologie edilizie miste a bassa e media densità, residenziali, artigianali, commerciali e agricole. Carenti le urbanizzazioni primarie mentre sono presenti alcuni servizi pubblici nell'ambito del terziario per l'istruzione, e i servizi amministrativi, mentre sul piano dei collegamenti si segnala la vicinanza del casello autostradale della A1 di San Cesareo; Sono previsti incombeni diretti alla regolarizzazione catastale, urbanistico-edilizia e alla redazione dell'APE, come descritto dettagliatamente in perizia; L'immobile al momento dell'accesso avvenuto in data 08 gennaio 2024 è risultato occupato da uno dei co-esecutati e dalla coniuge; La vendita avviene in assenza della garanzia per vizi della cosa venduta in relazione alla presenza all'interno dell'area scoperta comune, di manufatti edilizi diversi di cui non si conosce lo stato di legittimità amministrativa; Identificato al NCEU del comune di Rocca Priora (Roma) al Foglio 13, Particella 205, Subalterno 4, Categoria A2; L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari all'intero;		
Vendita soggetta a IVA:	La vendita del bene è soggetta ad IVA nei casi previsti dalla legge per il caso di specie.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**

derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Uffici di Pubblicità immobiliare di Roma 2 il 17/03/2010

Reg. gen. 16391 - Reg. part. 3113

Quota: Intero

Importo: € 250.000,00

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA

Contro (Omissis)

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Andrea Fontecchia

Data: 15/03/2010

N° repertorio: 15772

N° raccolta: 12177

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 09/10/2023

Reg. gen. 54806 - Reg. part. 38887

Quota: Intero

A favore di Amco-asset Management Company S.p.A.

Contro (Omissis)

Formalità a carico della procedura