

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 164/2009

promosso da: TREVI FINANCE

C/

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Velletri, li 29/9/2010



Via Vittorio Marangola, 46 00049 , Velletri (Roma)
Telefono: 06.9626371 - Cell.: 347.0139117
C.F. BNC MNC 75S41 L719 K
P.IVA. 10447321000
E-mail: monica.bianchini@inwind.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

premessa e quesiti

La sottoscritta Architetto i iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il N. ed all'Albo dei Consulenti tecnici d'Ufficio del Tribunale di Velletri, ha ricevuto nomina quale esperto designato ex art. 568 c.p.c. dal Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Riccardo Audino per la stima dei beni immobili nella procedura di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe.

Le formalità di accettazione dell'incarico e giuramento di rito sono state espletate in data 17.11.2009 e nel verbale di giuramento sono stati assegnati i seguenti

quesiti

"1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria riscaldamento, ecc.);

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dato catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e con consentono la sua

univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito si è sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c.e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo

1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiali (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un

termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

15) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

16) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd room redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atto di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

21) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico".

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento l'immobile sottoposto ad esecuzione forzata corrisponde alla seguente descrizione:

"In Anzio, via Nettunense Km 36,700, fabbricato composto da un locale esposizione, quattro vani adibiti ad ufficio e un vano magazzino, con antistante piazzale di mq 1300 circa, in catasto al foglio 18, part. 301 sub 3 e 4, cat. C/6, c.I. mq 294".

o o o o

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 3.3.2012 alle ore 14,30 in Anzio alla via Nettunense, Km 36,700 alla presenza del signor _____ che ha consentito i rilievi metrici e fotografici dell'immobile.

E' stata verificata la corrispondenza del bene con le relative autorizzazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del Comune di Anzio riscontrando difformità per quanto attiene la destinazione d'uso e distribuzione interna degli spazi (*vedi paragrafo " notizie urbanistiche "*).

Sulla scorta di quanto rilevato e riscontrato è stato redatto un elaborato planimetrico aggiornato schematizzante la consistenza attuale ed è stato assemblato elaborato fotografico con didascalie, illustrativo dello stato esterno ed interno del bene.

VERIFICA PRELIMINARE ED OSSERVAZIONI

Per l'esame e verifica della documentazione ipocatastale di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. è stato delegato il Notaio Maria Cristina Spicci.

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 19.5.2009 ai n.ri RP 15856 RG 29922 ed i relativi diritti sottoposti ad esecuzione forzata afferiscono alla intera proprietà dei sub 3 e 4, attualmente soppressi e costituenti i sub 502 e 503.

Dalle visure catastali si evince che i sub 502 e sub 503 della p.lla 301 del foglio 18 derivano dai sub 3 e sub 4.

Prima di procedere alla descrizione e stima del bene si osserva quanto segue:

- Nell'atto di pignoramento trascritto, come già detto, in data 19.5.2009 ai n.ri RP 15856 RG 29922 sono stati indicati i subalterni 3 e 4 della particella n. 301 del foglio 18 del Comune di Anzio ma dall'esame della visura storica catastale aggiornata si evince che i citati subalterni sono stati soppressi in data 30.09.2002 originando gli attuali sub 502 e sub 503.

spazi interni, ristrutturazione) del 30.9.2002 n. 49530.1/2002 protocollo n. 784947, con soppressione dei sub 3 e 4 cat. C/6, classe 1, consistenza mq 294, rendita € 2,17.

*** Notizie Ipotecarie ***

Diritti di proprietà e provenienza

Il compendio immobiliare è stato conferito alla società con sede in , dalla società , per i diritti di piena proprietà con atto condizionato di esecuzione di aumento di capitale, per Notaio Capecelatro del 19.11.1996 rep. 45687 trascritto a Roma 2 il 25.11.1996 al n. RP 23375 RG 41097 . L'immobile è indicato con i seguenti dati catastali: foglio 18 già p.lle n. 301 e 1144 e costituisce un fabbricato composto da locale, 4 vani uso ufficio, vano deposito magazzino e area di mq 1300 circostante.

Formalità ipotecarie nel ventennio

La verifica della continuità storica e validità dei titoli nel ventennio relativi all'immobile oggetto di stima è stata effettuata analizzando le visure ipotecarie e notarili acquisite presso la Conservatoria ed Archivio notarile di Roma dalla sottoscritta nonché la relazione del Notaio delegato Maria Cristina Spicci.

Si precisa, come già detto, nel capitolo "verifica preliminare ed osservazioni" nel menzionato titolo di provenienza (atto Notaio Romano del 28.8.85 rep. 50352) il bene è stato indicato censito in catasto al foglio di mappa n. 17 anziché foglio 18.

I titoli ipotecari rilevati nel ventennio antecedente l'atto di pignoramento sono i seguenti:

- atto condizionato di esecuzione di aumento di capitale, per Notaio Capecelatro del 19.11.1996 rep. 45687 trascritto a Roma 2 il 25.11.1996 al n. RP 23375 RG 41097 mediante il quale la società ha conferito alla società " "ibile riportato in catasto al foglio 18 già p.lle n. 301 e 1144 e composto da fabbricato di 4 vani uso ufficio, vano deposito magazzino e area di mq 1300 circostante;

- trasformazione della società " " nella società " " , con atto autenticato per Notaio Capecelatro del 2.5.1996 rep. N. 43962 trascritto in data 22.10.1996 RP 20891 RG 37215;

- atto di compravendita per Notaio Luigi Romano del 27.8.85 rep. 50352 trascritto in data 28.8.85 ai n. RP 15801 RG 20632 in cui i signori " " ciascuno per i propri diritti ed entrambi solidalmente per l'intero, hanno ceduto alla " " l'immobile riportato in catasto al foglio 17 già p.lle n. 301 e 1144 e composto di 4 vani uso ufficio e vano magazzino con antistante piazzale di mq 1300 .

Formalità pregiudizievoli

Le formalità pregiudizievoli rilevate sono:

- Verbale di pignoramento trascritto in data 19.5.2009 ai numeri RP 15856 RG 29922, a favore della Trevi Finance Spa con sede in Conegliano (Tv);

- Ipoteca volontaria iscritta in data 7.7.1994 ai numeri RP 4836 RG 25010 a favore della Banca di Roma Spa

Si precisa che nella iscrizione del 28.8.85 RP 2615 RG 20633 a favore del Mediocredito del Lazio l'immobile indicato figura riportato al foglio 17 p.lle 301 e 1144.

*** Notizie urbanistiche ***

Dati di PRG

Nel PRG del comune di Anzio l'area su cui insiste la costruzione ricade in Zona B: Aree edificate e/o di completamento, e precisamente B1 zone sature (secondo la delibera di C.C. dell'11.3.2002 n. 23 e n. 68).

Dati urbanistici

Il fabbricato è stato realizzato con le seguenti licenze edilizie: n. 351 del 18.3.53; n. 874 del 24.10.56 e n. 624 del 18.3.57.

In data 25.10.1961 è stata rilasciata l'abitabilità dal Sindaco del Comune di Anzio ed in data 4.10.1962 al prot. 31858 è stata rilasciata la licenza d'uso dalla Prefettura di Roma.

In data 30.5.63 è stato rilasciato il nulla osta di cui al prot.2933 per la realizzazione del locale al pianterreno da adibirsi a stazione di servizio per auto.

Le opere di calcestruzzo armato sono state oggetto di collaudo del 28.12.63 prot. 40092.

Successivamente in data 29.4.94, a seguito di richiesta del 28.9.93 n. 23056 veniva rilasciata autorizzazione alla realizzazione di una recinzione.

Da accesso presso l'ufficio condono del Comune di Anzio è stato rilevato che in data 16.8.2004 al prot. 37376, è stata richiesta domanda di condono per ampliamento locale commerciale e sono stati versati la oblazione e gli oneri concessori, ai sensi della Legge 326 del 24.11.2003 ma la pratica non ancora viene definita.

La sottoscritta ha formulato richiesta scritta all'ufficio di competenza presso il Comune di Anzio sulla sanabilità ed entità degli abusi posti in essere ed i relativi oneri e costi per la definizione ma non ha ricevuto documentazione tecnica di riscontro (*solo semplice comunicazione di convocazione, vedi all. n. 9*) per cui la stessa è nella impossibilità di determinare esattamente gli oneri da sostenere e se si possa procedere alla definizione della pratica già in atto o necessita procedere alla presentazione di nuova pratica di sanatoria per la regolarizzazione dei menzionati abusi.

Conformità urbanistica

Il fabbricato non corrisponde ai progetti autorizzati poiché sono state riscontrate difformità circa la destinazione e consistenza dei locali.

Sotto il profilo urbanistico, quindi, necessita procedere alla regolarizzazione degli abusi, con la definizione del condono richiesto oppure presentando nuova pratica o con DIA in sanatoria e/o permesso a costruire, secondo le disposizioni legislative e/o regolamenti edilizi attuati dal Comune di Anzio.

Tenuto in considerazione quanto sopra, la sottoscritta procede, comunque, al deposito della relazione estimativa.

Trattasi di porzione di fabbricato con sviluppo su piano terra già adibita ad attività di ristorazione, composta da sala ristorazione, angolo bar, dispensa-frigo, forno, due cucine, servizi igienici, veranda, area esterna a ristoro ed antistante piazzale con sovrastanti tre strutture di metallo coperte a tendone.

L'edificio si compone di più corpi comunicanti realizzati in epoche diverse: la zona cucine, dispense e wc è in muratura portante ed è stata realizzata in epoca remota mentre il corpo adiacente sala- ristoro è stato realizzato successivamente ed è in cemento armato. La costruzione ha prevalentemente copertura piana; la parte antistante di copertura del forno e veranda ha falda inclina in struttura portante di legno e pilastrini di calcestruzzo e legno e manto con guaina.

Gli infissi esterni sono prevalentemente in metallo con vetri ed alcune con grate, mentre le porte interne sono in legno tamburato, di cui alcune verniciate .

Le altre caratteristiche e rifiniture interne sono le seguenti:

- alla sala ristoro: pavimenti parte in cemento industriale colorato e parte in legno, pareti tinteggiate e con inserti di rivestimento in mattoncini rossi ed in legno, controsoffittatura in pannelli di cartongesso;
- al corpo adiacente, dispensa-frigo, cucine: pavimenti e rivestimenti in ceramica, wc con pavimenti e rivestimenti anch'essi in ceramica con sanitari, e residui tratti di pareti e soffitte tinteggiate.

I pavimenti dell'area a veranda e ristoro esterna semicircolare sono in porfido.

Gli impianti si compongono di :

- condizionatori per aria calda-fredda con funzionamento elettrico;
- impianto idrico,
- impianto elettrico esterno con tubazioni rigide;
- scaldabagno elettrico per acqua sanitaria;

- predisposizione allaccio del metano.

Il bene nel complesso versa in condizioni di abbandono e si rendono necessarie opere di ristrutturazione.

Piazzale antistante

L'area antistante è in parte delimitata nel perimetro da recinzione costituita da basamento di calcestruzzo armato e pannelli di metallo ed ha doppio ingresso carrabile con cancello automatico a scorrimento laterale.

Ha pavimentazione in asfalto e presenta alcune sconnessioni. Su detto piazzale insistono tre strutture contigue amovibili in metallo con coperture in teloni impermeabili di colore verde e pareti con tendaggi a scorrimento laterale di colore chiaro.

Le foto allegate evidenziano visivamente, tipologia, stato, finiture, modalità costruttive, caratteristiche formali dell'immobile.

o o o o o o

Ai fini della stima le superfici riepilogative sono:

destinazione	superf coperta (circa)	superficie utile (circa)	altezza (circa)
- ristorante con accessori	mq 333	mq 302	mt 3,50 (media)
- veranda	mq 69	mq 61	mt 2,80(media)
- area ristoro esterna scoperta	mq 78		
- area a tendone	mq 218		
- area esterna a parcheggio libera da costruzioni	mq 606		

STIMA

Criteri di stima

Tra i criteri di stima è stato adottato quello correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo conto, in termini incrementali o

decrementali, dell'insieme di parametri formativi per una definizione concreta del "valore reale" del bene, statisticamente accettabile secondo le seguenti fasi operative:

- definizione preliminare, sulla scorta di un'indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile simile di riferimento;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo di coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Il procedimento estimativo, pur inglobando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento

Le indagini di mercato sono state svolte sulla scorta anche di esperienze personali, oltre che facendo ricorso a diverse fonti quali: figure professionali operanti nel campo immobiliare, riviste specializzate del settore, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio Immobiliare della FLAIP, informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare circostante e per comparazione con la tipologia di immobili simili.

Poiché nella zona, immobili simili non sono frequenti si è fatto riferimento ai prezzi di compravendita dell'Osservatorio immobiliare urbano 2009 della FIAP di locali commerciali ricompresi in zona di scarso interesse commerciale tra un valore minimo unitario al mq di € 2.750,00 ed uno massimo di € 3.840,00.

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali di natura intrinseca ed estrinseca che contribuiscono alla determinazione del concreto valore, vengono qui di seguito elencati:

Parametro zonale, inteso come qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali:

- di ubicazione e di posizione in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano del Comune di Anzio, dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi, prossima a zona prevalentemente residenziale;

- di utenza: definita dalla funzionalità della rete viabile, (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi, (mercati, negozi, cinematografi, chiese), dalle reti tecnologiche, (elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione);

Parametro costruttivo, inteso come qualificazione conferita all'immobile dalle seguenti caratteristiche:

- strutturale: relativa al corretto assetto statico delle strutture portanti ed all'assenza e/o presenza di quadri di dissesto e degrado in funzione dell'epoca di realizzazione e delle manutenzioni effettuate;

- di finitura: relativa all'identificazione delle caratteristiche formali e qualitative

- impiantistica: relativa alla identificazione delle caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni nonché della rispondenza di questi alla normativa vigente.

Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni ed esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali

Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile;

Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa, a seguito di modifiche distributive e variazioni di destinazione

Parametro estetico-architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati

Comparazione parametrica

Comparando i parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, secondo la identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

Comparazione dei parametri zonali

L'ubicazione zonale prossima al centro di Anzio ed in zona ad alta densità di traffico su strada di notevole importanza, (strada Nettunense) la normale fruizione di reti di servizi, connotano l'immobile in termini di incremento, rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariato pari a **Kz = 1,00**

Comparazione di parametri costruttivi

strutturale: il fabbricato sotto il profilo strutturale non presenta lesioni né fenomeni di dissesto, anche se realizzato in epoche diverse; parte in muratura e parte in cemento armato, per cui il coefficiente strutturale può essere trasposto nel valore assunto pari a **Kc1 = 1,00**

di rifinitura: le caratteristiche di finitura ed in particolare lo stato di conservazione e manutenzione, mediocri, possono essere trasposti in un coefficiente di decremento pari a **Kc2 = 0,90**

impiantistico: l'epoca di realizzazione degli impianti inducono l'applicazione di un coefficiente impiantistico pari a **Kc3 = 0,90**

L'insieme dei coefficienti: strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a **Kc 0,81** scaturito da $Kc1 \times Kc2 \times Kc3 = 1,00 \times 0,90 \times 0,90 = 0,81$

Comparazione dei parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi e le articolazioni interne, come si evince dall'esame della planimetria allegata, che quelle esterne, ed accesso da importante sede viaria, appaiono accettabili tali da indurre l'applicazione di un coefficiente invariabile pari a **Kf 1,00**

Comparazione dei parametri urbanistici

In termini di osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, considerando la necessità di procedere alla definizione della pratica di condono e/o regolarizzazione sotto il profilo urbanistico si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo assunto pari a **$K_{urb} = 0,85$**

Comparazione dei parametri di trasformazione

Attualmente l'area su cui insiste immobile ricade nel PRG del Comune di Anzio in Zona B4: Aree edificate e/o di completamento secondo la delibera di C.C. dell'11.3.2002 n. 23 e n. 68, per cui le potenzialità di trasformazione inducono l'applicazione di un coefficiente invariabile pari a **$K_{tr} = 1,00$**

Comparazione dei parametri architettonici

Trattasi di porzione di fabbricato con scarsa rilevanza nella progettazione originaria sotto il profilo architettonico, per cui induce l'applicazione di un coefficiente invariante, pari a **$K_{arck} = 1,00$**

Determinazione del coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasporti differenziali e conseguenziali dell'immobile in esame, risulta pari a:

$K_{tot} = 0,69$ ($K_z \times K_c \times K_f \times K_{urb} \times K_{tr} \times K_{arck}$) corrispondente a $(1,00 \times 0,81 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00) = 0,69$

Determinazione delle superfici convenzionali

La superficie commerciale viene calcolata attraverso i dati rilevati dagli elaborati progettuali nonché dalle misurazioni riscontrate in loco. Essa rappresenta la sommatoria della superficie lorda dell'immobile (comprensiva di muri perimetrali esterni computati al 100%, delle tramezzature interne computate al 100%) nonché delle superfici ragguagliate.

Sono stati applicati i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- alla veranda: **coefficiente di ragguaglio 0,60**
- all'area ristoro esterna scoperta: **coefficiente di ragguaglio 0,10**
- all'area a tendone: **coefficiente di ragguaglio 0,10**
- all'area esterna a parcheggio libera da costruzioni : **coefficiente di ragguaglio 0,10**

o o o o o o

Applicando il coefficiente totale **Ktot pari a 0,69** trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi del più probabile valore unitario assunto pari a € /mq 3.295,00, si ha:

$$€ 3.295,00 \times 0,69 = €/\text{mq } 2.273,55 \text{ arrotondato ad } € 2.274,00$$

Ne consegue il seguente risultato di stima

- ristorante con accessori:	mq	333
- veranda :	mq 69 x 0,60 = mq 41,40 arrot. a mq	41
- area ristoro esterna scoperta :	mq 78 x 0,10 = mq 7,80 arrot. a mq	8
- area a tendone:	mq 218 x 0,10 = mq 21,80 arrot. a mq	22
- area esterna a parcheggio e libera da costruzioni :		
	mq 606 x 0,10 = mq 60,6 arrot. a mq	61
Somma mq		465

$$\text{Mq } 465 \times € 2.274,00 = € 1.057.410,00$$

Valore stimato = € 1.057.410,00

- *Nota: Tutte le superfici in esame vanno intese al lordo delle murature. Esse sono state desunte dai grafici acquisiti e controllate in loco.*
- *Nota: I valori applicati sono comprensivi dell'incidenza su l'area di sedime.*

RIEPILOGO VALORI STIMATI

VALORE COMPLESSIVO STIMATO = € 1.057.410,00

FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione della consistenza degli immobili e dei diritti pignorati si è ritenuto di costituire unico lotto.

ASSOGGETTAMENTO AD IVA

Trattandosi di trasferimento da società , stante le leggi vigenti, la vendita del bene è soggetta ad Iva.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Risposta al quesito N° 1

Per l'esame e verifica della documentazione ipocatastale di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. è stato delegato il Notaio Maria Cristina Spicci.

La sottoscritta ha acquisito le visure catastali ed ipotecarie, nonché i progetti presso l'ufficio tecnico del Comune di Anzio, relative all'immobile estimativo.

Dalle risultanze del certificato notarile agli atti, sulla scorta di quanto acquisito durante il corso delle operazioni peritali (ispezioni ipotecarie, richieste archivio notarile, visure catastali, planimetria della unità immobiliare urbana), e dei rilievi metrici effettuati durante i sopralluoghi esperiti, si è proceduto alla redazione della presente perizia estimativa.

Risposta al quesito N° 2

L'immobile oggetto di stima ha la seguente consistenza:

"Terreno con sovrastante fabbricato in Anzio (Rm) alla via Nettunense S.S. 207, in prossimità del km 36,700 composto di sala ristorazione, angolo bar, dispensa-frigo, forno, due cucine, servizi igienici, veranda, area esterna rialzata pavimentata ed antistante piazzale su cui insistono tre strutture di metallo coperte a tendone; il tutto avente superficie utile di circa mq 302, superficie coperta di circa mq 333 oltre a veranda di circa mq 61 di superficie utile e mq 69 di superficie coperta, area esterna scoperta pavimentata di circa mq 78 ed antistante piazzale di circa mq 606. Confina con strada Nettunense (S.S. 207), proprietà

Nel NCEU del Comune di Anzio il bene si individua al foglio di mappa n. 18 p.la 301 sub 502 e sub 503 *graffati* (già sub 3 e 4), via Nettunense Km 36, piano T, cat. C/1, classe 4, consistenza mq 292, rendita € 7.404,54, mentre nel catasto terreni è riportato al foglio 18 particella 301, oggi , ente urbano di are 33, 21 senza redditi, (*già particella 301, seminativo, classe 3, are 18,53, variata, e p.la n. 1144, pascolo, classe 3, di are 14,68, soppressa*)."

Risposta al quesito N° 3

In considerazione di quanto esaminato e rilevato si osserva quanto segue:

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 19.5.2009 ai n.ri RP 15856 RG 29922 ed i relativi diritti sottoposti ad esecuzione forzata afferiscono alla intera proprietà dei sub 3 e 4, attualmente soppressi e costituenti i sub 502 e 503.

Dalle visure catastali si evince che i sub 502 e sub 503 della p.lla 301 del foglio 18 derivano dai sub 3 e sub 4.

Prima di procedere alla descrizione e stima del bene si osserva quanto segue:

- Nell'atto di pignoramento trascritto, come già detto, in data 19.5.2009 ai n.ri RP 15856 RG 29922 sono stati indicati i subalterni 3 e 4 della particella n. 301 del foglio 18 del Comune di Anzio ma dall'esame della visura storica catastale aggiornata si evince che i citati subalterni sono stati soppressi in data 30.09.2002 originando gli attuali sub 502 e sub 503.
- Con atto di compravendita per Notaio Luigi Romano del 27.8.85 rep. 50352 trascritto in data 28.8.85 ai n. RP 15801 RG 20632 i signori " _____ ciascuno per i propri diritti ed entrambi solidalmente per l'intero, hanno venduto alla _____ " _____, l'immobile riportato in catasto al foglio di mappa n. 17 già particelle 301 e 1144, costituito da terreno con sovrastante fabbricato in Anzio, via Nettunense composto da quattro vani uso ufficio e vano magazzino con antistante piazzale di mq 1300.

Ne consegue che il bene, non è individuato con i dati catastali esatti (foglio di mappa 18) sotto il profilo catastale ed ipotecario nei venti anni antecedenti il pignoramento per cui a parere della sottoscritta necessiterebbe effettuare atto di rettifica e/o precisazione catastale storica.

All'uopo, comunque si rimanda anche al parere del Delegato Notaio Spicci.

- Per completezza e precisione la sottoscritta ha effettuato anche visura catastale su immobile in Anzio riportato al foglio 17 p.lla 301 con il risultato che a detti dati corrisponde un immobile intestato a ditta estranea alla presente procedura (vedi all.to 8).

Risposta al quesito N° 4

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato osservato e rilevato direttamente la consistenza dell'immobile ed è stata verificata la sua conformità con i progetti acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Anzio. Lo stato attuale dei luoghi, non trova riscontro con il progetto assentito sia per quanto attiene la consistenza che la destinazione.

Risposta al quesito N° 5

Nel PRG del comune di Anzio l'area su cui insiste la costruzione ricade in Zona B: Aree edificate e/o di completamento, e precisamente B1 zone sature (secondo la delibera di C.C. dell'11.3.2002 n. 23 e n. 68).

Risposta al quesito N° 6

Il fabbricato è stato realizzato con le seguenti licenze edilizie: n. 351 del 18.3.53; n. 874 del 24.10.56 e n. 624 del 18.3.57.

In data 25.10.1961 è stata rilasciata l'abitabilità dal Sindaco del Comune di Anzio ed in data 4.10.1962 al prot. 31858 è stata rilasciata la licenza d'uso dalla Prefettura di Roma.

In data 30.5.63 è stato rilasciato il nulla osta di cui al prot.2933 per la realizzazione del locale al pianterreno da adibirsi a stazione di servizio per auto.

Le opere di calcestruzzo armato sono state oggetto di collaudo del 28.12.63 prot. 40092.

Successivamente in data 29.4.94, a seguito di richiesta del 28.9.93 n. 23056 veniva rilasciata autorizzazione alla realizzazione di una recinzione.

Da accesso presso l'ufficio condono del Comune di Anzio è stato rilevato che in data 16.8.2004 al prot. 37376, è stata richiesta domanda di condono per ampliamento locale commerciale e sono stati versati la oblazione e gli oneri concessori, ai sensi della Legge 326 del 24.11.2003 ma la pratica non ancora viene definita.

La sottoscritta ha formulato richiesta scritta all'ufficio di competenza presso il Comune di Anzio sulla sanabilità ed entità degli abusi posti in essere ed i relativi oneri e costi per la definizione ma non ha ricevuto documentazione tecnica di riscontro (*solo semplice comunicazione di convocazione, vedi all. n. 9*) per cui la stessa è nella impossibilità di determinare esattamente gli

oneri da sostenere e se si possa procedere alla definizione della pratica già in atto o necessita procedere alla presentazione di nuova pratica di sanatoria per la regolarizzazione dei menzionati abusi.

Il fabbricato non corrisponde ai progetti autorizzati poiché sono state riscontrate difformità circa la destinazione e consistenza dei locali.

Sotto il profilo urbanistico, quindi, necessita procedere alla regolarizzazione degli abusi, con la definizione del condono richiesto oppure presentando nuova pratica o con DIA in sanatoria e/o permesso a costruire, secondo le disposizioni legislative e/o regolamenti edilizi attuati dal Comune di Anzio.

Risposta al quesito N° 7

In considerazione della consistenza del bene si è ritenuto di costituire un lotto unico.

Risposta al quesito N° 8

Trattasi di terreno con sovrastante porzione di fabbricato in Anzio (Rm) alla via Nettunense S.S. 207 in prossimità del km 36,700 già adibito a ristorante e composto di sala ristorazione, angolo bar, dispensa-frigo, forno, due cucine, servizi igienici, veranda, area esterna rialzata pavimentata ed antistante piazzale su cui insistono tre strutture di metallo coperte a tendone già annessa all'uso di ristoro.

Per quanto attiene al valore del lotto, lo stesso è stato stimato in € 1.057.410,00

Risposta al quesito N° 9

Il compendio immobiliare versa in condizioni di abbandono ed è nella disponibilità della Società eseguita.

Risposta al quesito N° 10

Si precisa che trattasi di bene proveniente da Società a responsabilità limitata.

Risposta al quesito N° 11

Nel titolo di provenienza si menziona che le cessioni sono state fatte ed accettate con ogni garanzia di legge e con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni anche condominiali,

adiacenze e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto forma oggetto attualmente si trova.

Risposta al quesito N° 12

L'immobile oggetto di stima costituisce un **LOTTO UNICO** ed il valore stimato è di
€ 1.057.410,00

(Per quanto attiene alla stima si rimanda al relativo capitolo)

Risposta al quesito N° 13

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione.

Risposta al quesito N° 14

La sottoscritta ha provveduto ad inviare copia del proprio elaborato ai creditori procedenti intervenuti ed ai debitori.

Risposta al quesito N° 15

Il CTU dichiara la propria disponibilità ad intervenire all'udienza preliminare di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti.

Risposta al quesito N° 16

Il CTU provvede al deposito dell'elaborato peritale in forma cartacea e degli allegati di cui al Quadro riassuntivo dati essenziali (All. N. 11) ,avviso di vendita immobiliare (All. N 10), bozza decreto di trasferimento (All. N. 12) ed il cd rom contenente i relativi files redatti con programmi compatibili con Microsoft Word.

Risposta al quesito N° 17

Le fotografie illustrative costituiscono l'allegato N. 6 alla presente relazione

Risposta al quesito N° 18

La presente relazione tecnica estimativa è costituita dai seguenti allegati:

- 1- verbale di sopralluogo;
- 2- visure ipotecarie ,atti di provenienza;
- 3- stralcio planimetria catastale di ubicazione;

- 4- planimetrie di accatastamento e visure catastali;
- 5- elaborato grafico aggiornato;
- 6- fotografie illustrative con didascalie;
- 7- documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Anzio;
- 8- visure catastali degli immobili in Anzio al foglio 17 p.lle 301 e 1144;
- 9- convocazione del Comune di Anzio del 19.7.2010;
- 10- descrizione riepilogativa per l'avviso d'asta;
- 11- quadro riassuntivo dati essenziali;
- 12- bozza emanando decreto di trasferimento;
- 13- cd-rom

Risposta al quesito N° 19

E' stato consentito l'accesso al bene senza ostacoli o problematiche

Risposta al quesito N° 20

Ad espletamento del presente quesito sono stati redatti: quadro riassuntivo dati essenziali (ALL. 11), avviso di vendita immobiliare (ALL. 10) , bozza decreto di trasferimento (ALL. 12)

Risposta al quesito N° 21

E' stata estratta copia cartacea della documentazione saliente facente parte del fascicolo dell'Esecuzione.

o o o o

Tanto si rassegna in adempimento dell'incarico conferito.

o o o o

Velletri, li

II C.T.U.

QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DATI ESSENZIALI

STIMA

REDATTA DA:

DITTA PROPRIETARIA:

LOTTO UNICO

Via : Nettunense S.S. 207 Km 36,700

Comune : ANZIO

Provincia : RM

LOTTO UNICO								
N.C.E.U.:			Comune: ANZIO			Sezione:		
<input type="radio"/> immobile censito e classato <input type="radio"/> immobile censito ma non classato <input type="radio"/> immobile non censito <input type="radio"/> dichiarazione di nuova costruzione n. del								
Foglio	Mapp.	Sub	Via/Località	Piano	Cat.	Cl.	Cons. vani/mq	R.C. €
18	301	502 503	Via Nettunense	T	C/1	4	Mq 292	€ 7.404,54

N.C.T.:			Comune: ANZIO			Sezione:		
<input type="radio"/> immobile censito e classato <input type="radio"/> immobile censito ma non classato <input type="radio"/> immobile non censito <input type="radio"/> dichiarazione di nuova costruzione n. del								
Foglio	Mapp.	Sub	Qualità	classe	super. mq	reddito domin	reddito agrario	
18	301		ENTE URBANO		33,21	€ -----	€ -----	

ZONA:

centrale
 periferica

semicentrale
 isolata

TIPOLOGIA: casa mono/bifamiliare palazzina garage
 case/villette a schiera capannone rurale

DESTINAZIONE: civile abitazione ufficio
 magazzino negozio
 opificio/laboratorio rurale/predio rustico
 terreno agricolo
 commerciale

DOTAZIONE IMPIANTI: ascensore risc. centralizzato

 risc. autonomo condizionamento

STATO DI MANUTENZIONE: ottimo **mediocre** discreto scadente incompleto

GRADO DI FINITURA signorile decoroso **economico** incompleto in abbandono

NOTIZIE VARIE:

Trattasi di porzione di fabbricato con sviluppo su piano terra già adibita ad attività di ristorazione, composta da sala ristorazione, angolo bar, dispensa-frigo, forno, due cucine, servizi igienici, veranda, area esterna a ristoro ed antistante piazzale con sovrastanti tre strutture di metallo coperte a tendone.

L'edificio si compone di più corpi comunicanti realizzati in epoche diverse: la zona cucine, dispense e wc è in muratura portante ed è stata realizzata in epoca remota mentre il corpo adiacente sala- ristoro è stato realizzato successivamente ed è in cemento armato. La costruzione ha prevalentemente copertura piana; la parte antistante di copertura del forno e veranda ha falda inclina in struttura portante di legno e pilastri di calcestruzzo e legno e manto con guaina.

Gli infissi esterni sono prevalentemente in metallo con vetri ed alcune con grate, mentre le porte interne sono in legno tamburato, di cui alcune verniciate .

Le altre caratteristiche interne sono le seguenti: alla sala ristoro: pavimenti parte in cemento industriale colorato e parte in legno, pareti tinteggiate e con inserti di rivestimento in mattoncini rossi ed in legno, controsoffittatura in pannelli di cartongesso; al corpo adiacente, dispensa-frigo, cucine: pavimenti e rivestimenti in ceramica, wc con pavimenti e rivestimenti anch'essi in ceramica con sanitari, e residui tratti di pareti e soffitte tinteggiate. I pavimenti dell'area a veranda e ristoro esterna semicircolare sono in porfido. Gli impianti si compongono di : condizionatori

per aria calda-fredda con funzionamento elettrico; impianto idrico, impianto elettrico esterno con tubazioni rigide; scaldabagno elettrico per acqua sanitaria. E' predisposto l'allaccio del metano.

Il complesso versa in condizioni di abbandono ed è abbisognevole di opere di ristrutturazione.

L'area antistante è in parte delimitata nel perimetro da recinzione costituita da basamento di calcestruzzo armato e pannelli di metallo, doppio ingresso carrabile con cancello automatico a scorrimento laterale.

L'area è in asfalto e presenta delle sconnessioni nella pavimentazione. Su detto piazzale insistono tre strutture contigue amovibili in metallo con coperture in teloni impermeabili di colore verde e pareti con tendaggi a scorrimento laterale di colore chiaro.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE				
LOTTO UNICO				
LOCALI GIA' ADIBITI A RISTORAZIONE CON AREA CIRCOSTANTE				
Destinazione	Superficie ridotta	Valore a mq	Valore comm.	Note
- ristorante con accessori	mq 333			
- veranda	mq 69 x 0,60=mq 41,40 arrot. a mq 41			
- area ristoro esterna scoperta	mq 78 x 0,10=mq 7,80 arrot. a mq 8			
- area a tendone	mq 218 x 0,10=mq 21,80 arrot. a mq 22			
- area esterna a parcheggio e libera da costruzioni	mq 606 x 0,10=mq 60,60 arrot. a mq 61			
SOMMANO	MQ 465	€ 2.274,00		
VALORE TOTALE			€ 1.057.410,00	

RIEPILOGO VALORI		
LOTTO UNICO		
VALORE COMMERCIALE	VALORE CAUZIONALE	VALORE CAUZIONALE IN CORSO D'OPERA
€ 1.057.410,00	€ 1.057.410,00	

COMMERCIALIZITA': ottima buona
 normale scarsa

GIUDIZIO SULLA COMMERCIALIZITA' DEGLI IMMOBILI:
(facendo riferimento al mercato attuale e specificando tutti gli eventuali altri elementi che concorrono alla formazione del giudizio)

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed a tutto quanto considerato nella relazione tecnica, il giudizio sulla commerciabilità può ritenersi soddisfatto.

Velletri , li.....

Il CTU

FOTO N. 1: Esterno immobile



FOTO N. 2: Esterno immobile



FOTO N. 3: Esterno immobile

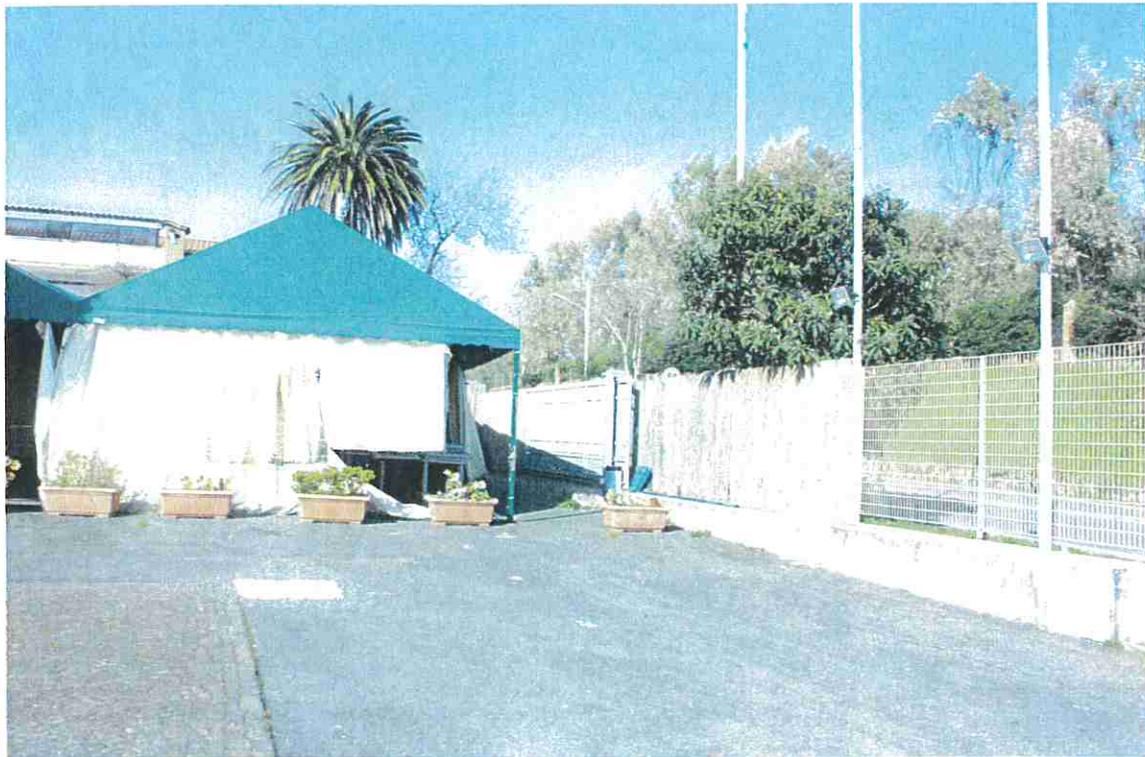


FOTO N. 4: Esterno corte



FOTO N. 5: Esterno tendoni



FOTO N. 6: Tettoia

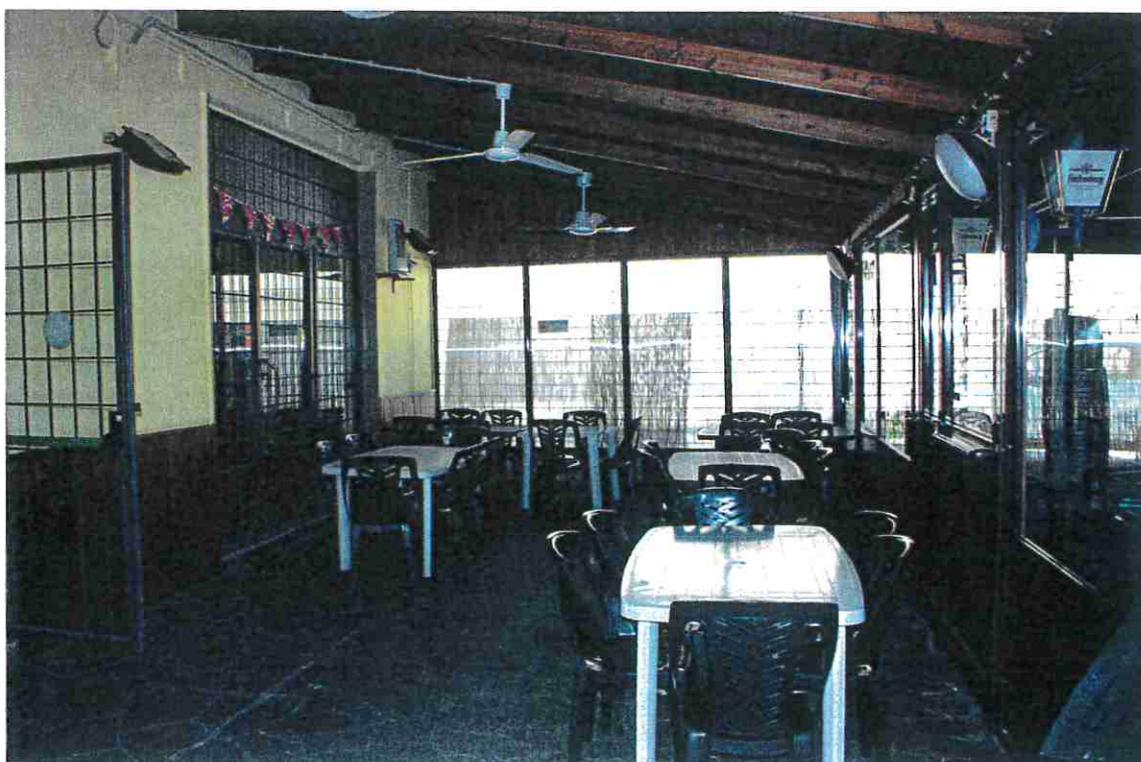


FOTO N. 7: Ingresso ristorante



FOTO N. 8: Sala ristorante

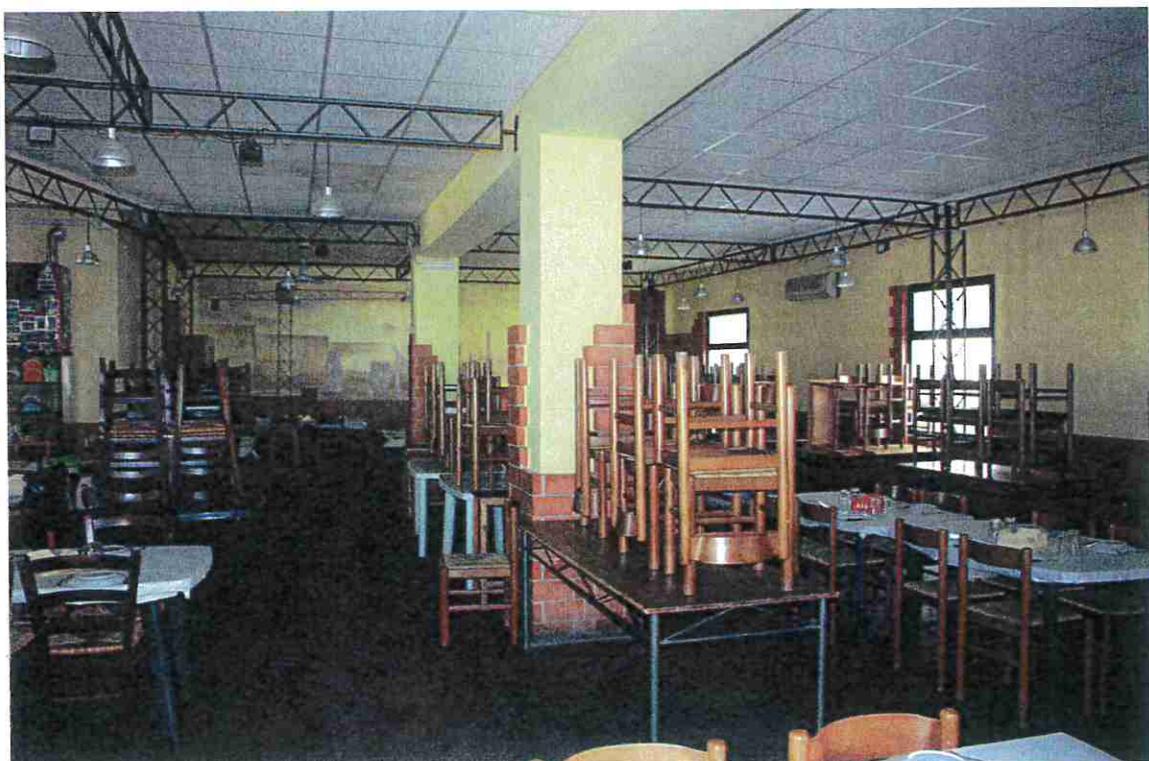


FOTO N. 9: Sala ristorante

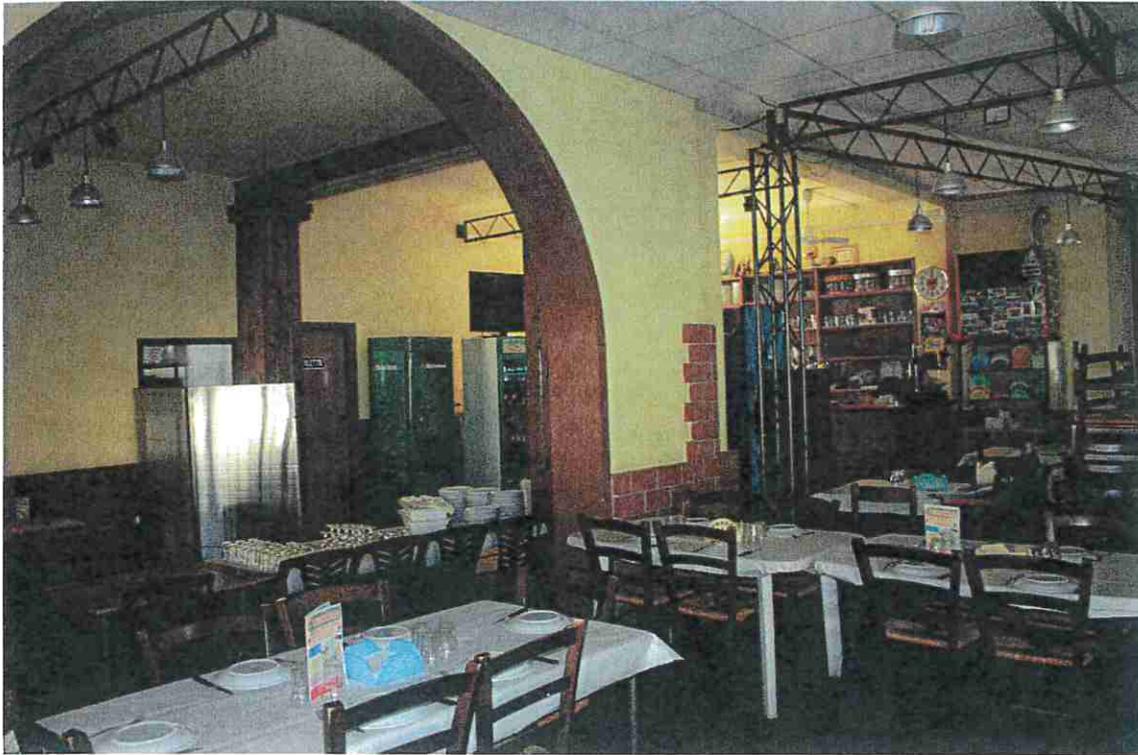


FOTO N. 10: Particolare interni cucina

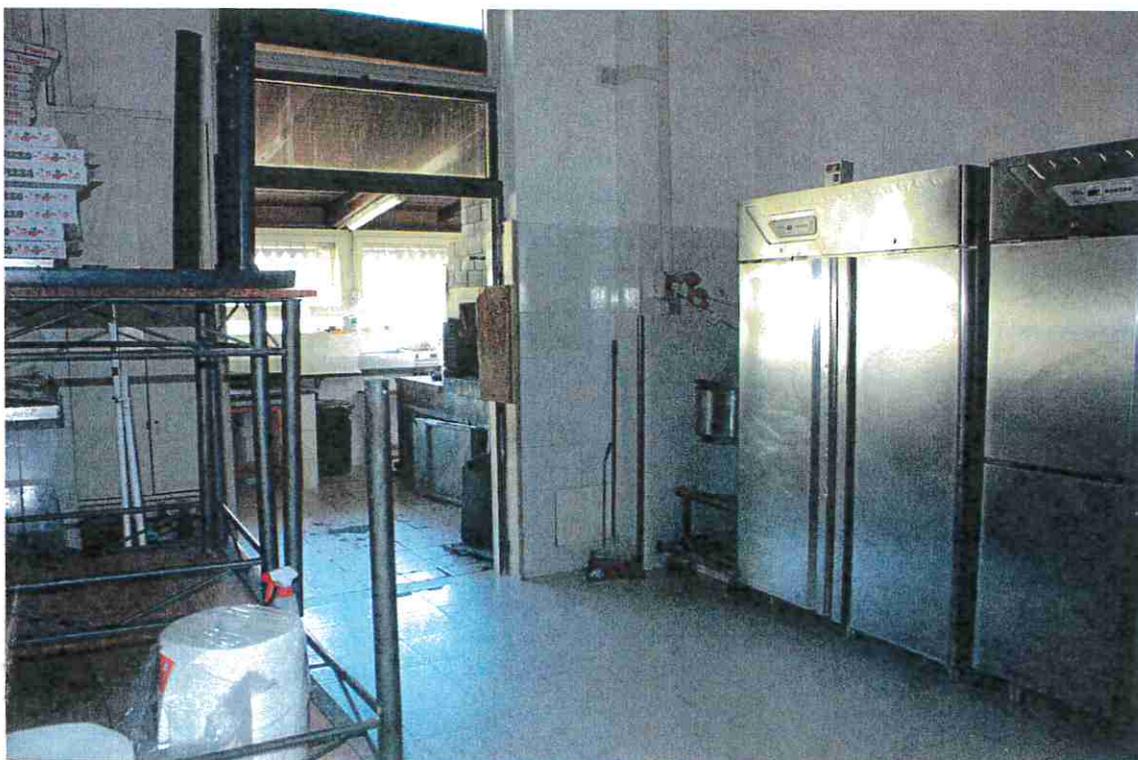


FOTO N. 11: Particolare interni cucina



FOTO N. 12: Particolare bagno
cucina

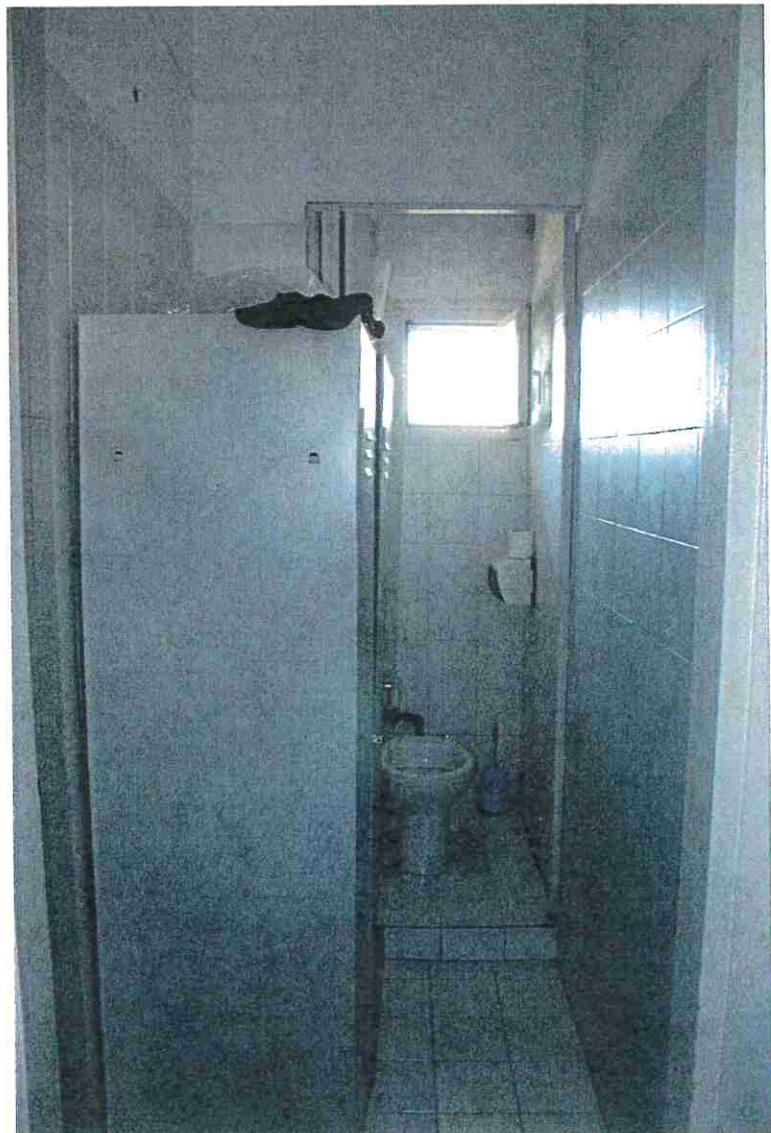


FOTO N. 13: Particolare interni cucina

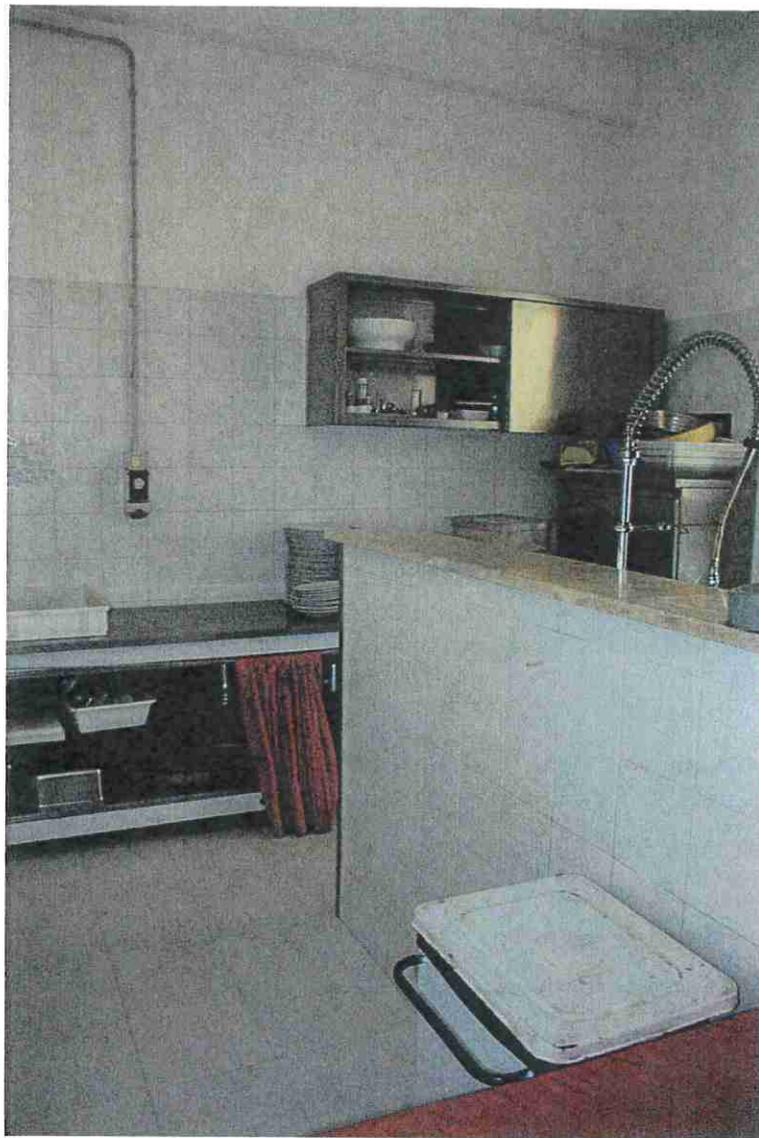


FOTO N. 14: Particolare interni cucina

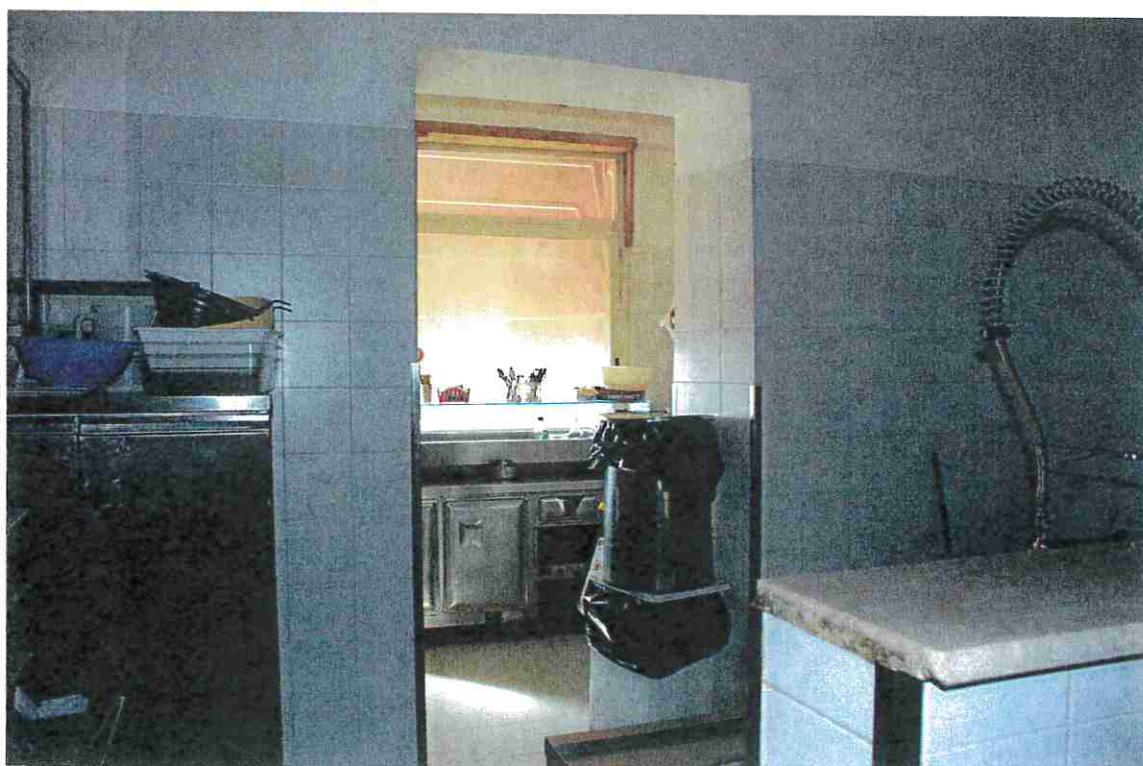


FOTO N. 15: Particolare bagno
sala ristorante



FOTO N. 16: Particolare bagno
sala ristorante