

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Casadonte Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2017
del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene n. 1 – Negozio ubicato a Nettuno – Via dell'Olmata 62.....	4
Bene n. 2 – Locale terraneo ubicato a Nettuno – Via Arno 12.....	5
Bene n. 3 – Capannone ubicato a Anzio - Viale Palmolive 3.....	5
Bene n. 4 – Garage ubicato a Anzio Via Andreina 3.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza della documentazione ex art. 567.....	5
Bene n. 1 – Negozio ubicato a Nettuno – Via dell'Olmata 62.....	5
Bene n. 2 – Locale terraneo ubicato a Nettuno – Via Arno	5
Titolarità	6
Bene n. 1 – Negozio ubicato a Nettuno – Via dell'Olmata 62.....	6
Bene n. 2 – Locale terraneo ubicato a Nettuno – Via Arno	6
Confini	6
Bene n. 1 – Negozio ubicato a Nettuno – Via dell'Olmata 62.....	6
Bene n. 2 – Locale terraneo ubicato a Nettuno – Via Arno	6
Consistenza	6
Bene n. 1 – Negozio ubicato a Nettuno – Via dell'Olmata 62.....	6
Bene n. 2 – Locale terraneo ubicato a Nettuno – Via Arno	6
Cronistoria dati catastale.....	7
Bene n. 1 – Negozio ubicato a Nettuno – Via dell'Olmata 62.....	7
Bene n. 2 – Locale terraneo ubicato a Nettuno – Via Arno	7
Dati catastali	7
Bene n. 1 – Negozio ubicato a Nettuno – Via dell'Olmata 62.....	7
Bene n. 2 – Locale terraneo ubicato a Nettuno – Via Arno	7
Stato conservativo.....	8
Bene n. 1 – Negozio ubicato a Nettuno – Via dell'Olmata 62.....	8
Bene n. 2 – Locale terraneo ubicato a Nettuno – Via Arno	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene n. 1 – Negozio ubicato a Nettuno – Via dell'Olmata 62.....	8
Bene n. 2 – Locale terraneo ubicato a Nettuno – Via Arno	8
Stato di occupazione.....	8
Bene n. 1 e bene 2	8
Provenienze ventennali.....	8
Bene n. 1 – Negozio ubicato a Nettuno – Via dell'Olmata 62.....	8
Bene n. 2 – Locale terraneo ubicato a Nettuno – Via Arno	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Bene n. 1 – Negozio ubicato a Nettuno – Via dell'Olmata 62.....	10
Bene n. 2 – Locale terraneo ubicato a Nettuno – Via Arno	11
Normativa urbanistica.....	12
Bene n. 1 – Negozio ubicato a Nettuno – Via dell'Olmata 62.....	12
Bene n. 2 – Locale terraneo ubicato a Nettuno – Via Arno	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene n. 1 – Negozio ubicato a Nettuno – Via dell'Olmata 62.....	12
Bene n. 2 – Locale terraneo ubicato a Nettuno – Via Arno	13

Vincoli e oneri condominiali.....	14
Bene n. 1 – Negozio ubicato a Nettuno – Via dell'Olmata 62.....	14
Bene n. 2 – Locale terraneo ubicato a Nettuno – Via Arno	14
Lotto 2	14
Completezza della documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza.....	15
Cronistoria dati catastali	15
Dati catastali	15
Stato conservativo.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli e oneri condominiali.....	18
Lotto 3	18
Completezza della documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza.....	18
Cronistoria dati catastali	18
Dati catastali	19
Stato conservativo.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione.....	19
Provenienze ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli e oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti	22
Lotto 1	22
Lotto 2.....	24
Lotto 3	26
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto 1	28
Lotto 2.....	28
Lotto 3	28
Schema riassuntivo Esec. Imm.re 25/17 del R.G.E.	30
Lotto 1	30
Lotto 2.....	30
Lotto 3	30

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Casadonte Michele, con studio in Corso Della Repubblica, 12 - 00049 - Velletri (RM), email michelecasadonte@alice.it, PEC michele.casadonte@geopec.it, Tel. 06 96 30 266, Fax 06 23 326 952, in data 03.07.2017 è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18.09.2017 ha effettuato giuramento di rito. Successivamente, dopo aver constatato che gli immobili oggetto di stima erano chiusi, in data 23.10.2017 ha inoltrato al G.E. richiesta di nomina di un custode giudiziario. In data 27.10.2017 il G.E. ha nominato custode l'avv. Silvia Volpi. In data 31.01.2018, non avendo ancora potuto accedere agli immobili, ha richiesto proroga di gg. 90 concessa dal G.E. in data 05.02.2018. In data 10.05.2018, con l'ausilio di un fabbro, ha potuto far accesso agli immobili siti in Nettuno, via dell'Olmata 62 e Via Arno 12, e in Anzio Via Andreina, con sostituzione delle serrature agli infissi di ingresso. In data 11.05.2018 ha richiesto proroga di gg. 90 concessa dal G.E. in data 14.05.2018. In data 05.06.2018 ha effettuato accesso agli immobili precedentemente aperti per il completamento delle operazioni di rilievo e non è potuto entrare per avvenuta sostituzione delle serrature da parte di ignoti. In pari data (05.06.2018) ha inoltrato al G.E. comunicazione di quanto accertato e richiesta di nuovo accesso forzoso con l'ausilio di un fabbro e, se necessario, di forza pubblica. La relativa autorizzazione è stata concessa in data 06.06.2018. In data 14.06.2018, dopo aver preventivamente preso contatti con la stazione Carabinieri di Nettuno, ha inoltrato presso il Comandante della stessa, la denuncia, contro ignoti, della avvenuta sostituzione delle serrature. In data 21.06.2018, con l'ausilio del fabbro, ha provveduto all'apertura e alla sostituzione delle serrature dei locali siti in Nettuno Via dell'Olmata e Via Arno ed ha completato le operazioni di accertamento e rilievo dei beni.

PREMESSA

Nei pignoramenti immobiliare trascritti a Roma 2 il 20/01/2017 Reg. gen. 2537 - Reg. part. 1789 e il 03/03/2017 Reg. gen. 9568 - Reg. part. 6479, i beni sono così descritti:

- 3) Locale deposito in Anzio - Via Andreina 23 - mq 520 - censito al foglio 21 p.lla 146 sub 23;
- 4) Locale deposito in Anzio - Via Andreina - censito al foglio 21, p.lla 146 sub 9;

I beni oggetto di pignoramento sono di fatto costituiti dai seguenti immobili:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Bene N° 4 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Andreina 23, censito al foglio 21 p.lle 432 sub 2 (locale) e sub 23 (rampa di accesso) graffate tra loro. Tale bene, costituito da un unico locale seminterrato con annessa rampa di accesso, è riportato in pignoramento ai n.ri 3 e 4.

DESCRIZIONE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ANDREINA 23, PIANO S1

Locale garage con annessa rampa di accesso, sup. coperta mq 555,00, s.u mq 520,00, altezza m. 2,70-3.30, sup. rampa mq 36,00 completamente privo di rifiniture e impianti: Completamente fatiscente.

Ha una consistente presenza di pilastri poco compatibile con la destinazione a garage.

Ubicato in zona, retrostante Viale Severiano, compresa tra Via Nettunense e Via Ardeatina.

Il cancello di ingresso alla rampa di accesso al locale era chiuso con catena e lucchetto, sostituiti con l'ausilio del fabbro.

LOTTO 1

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

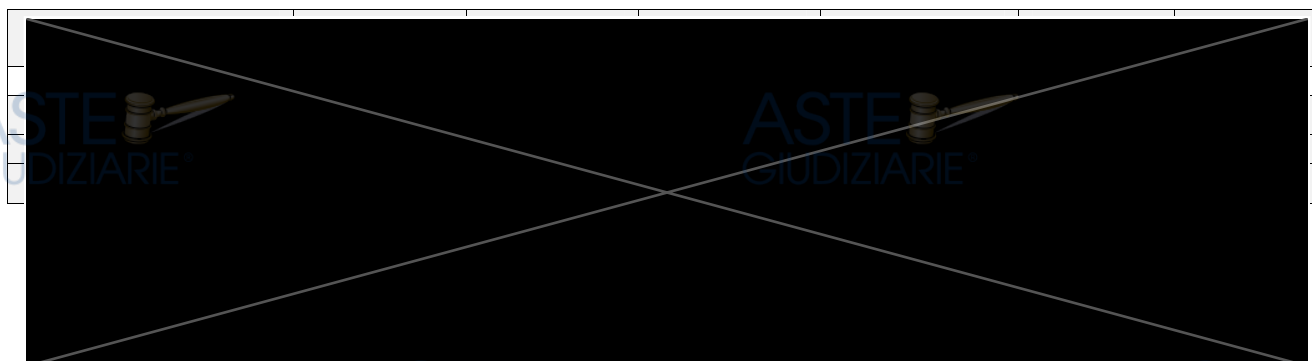
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

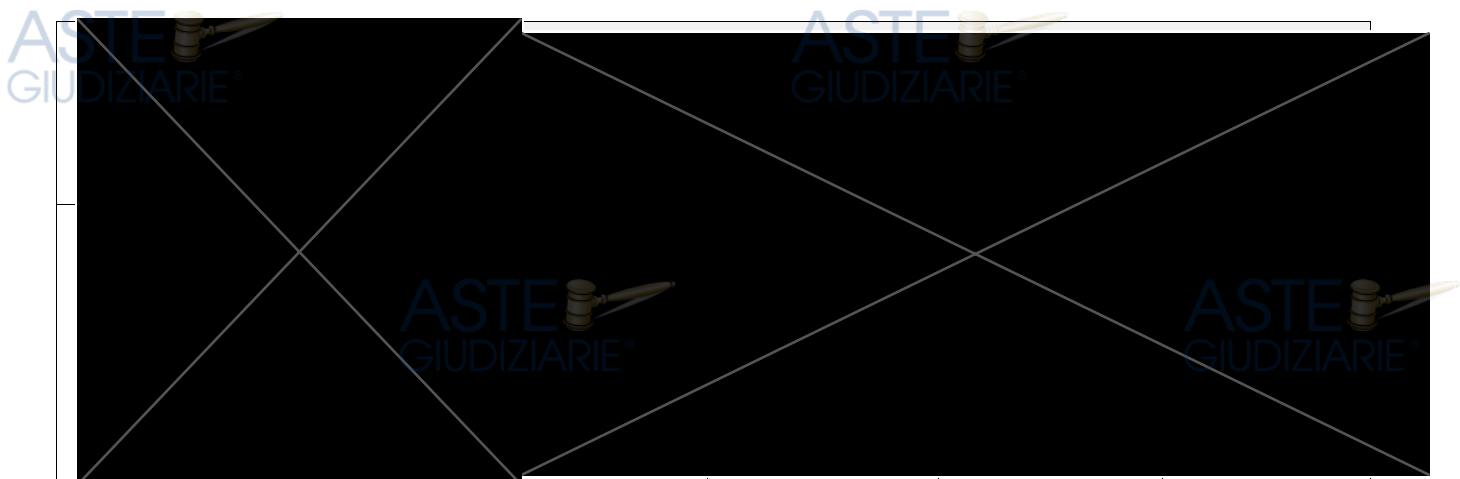
[REDACTED]

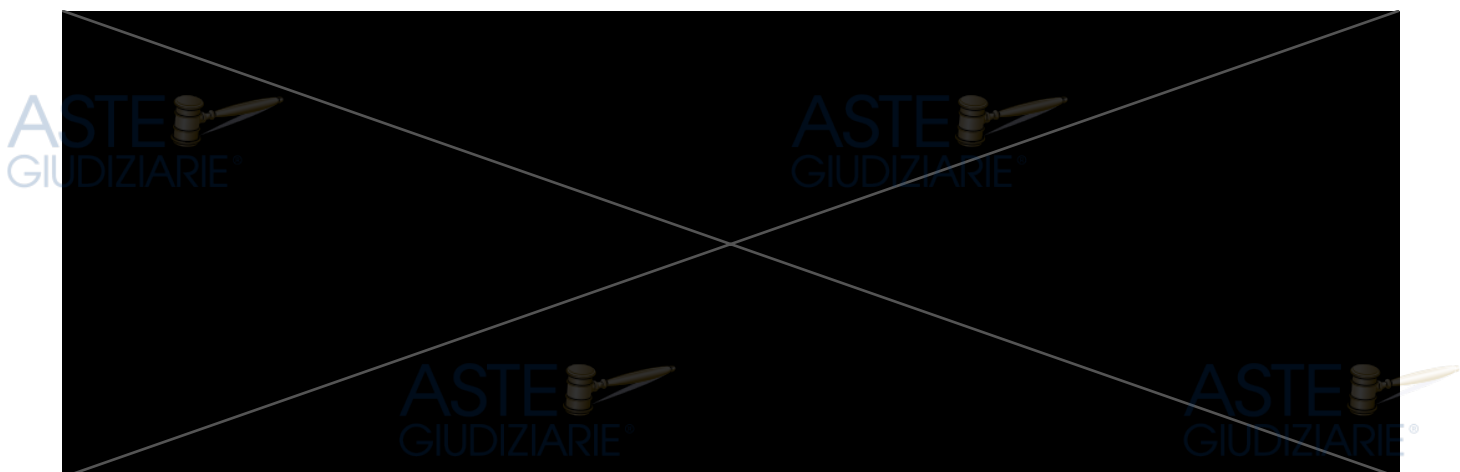
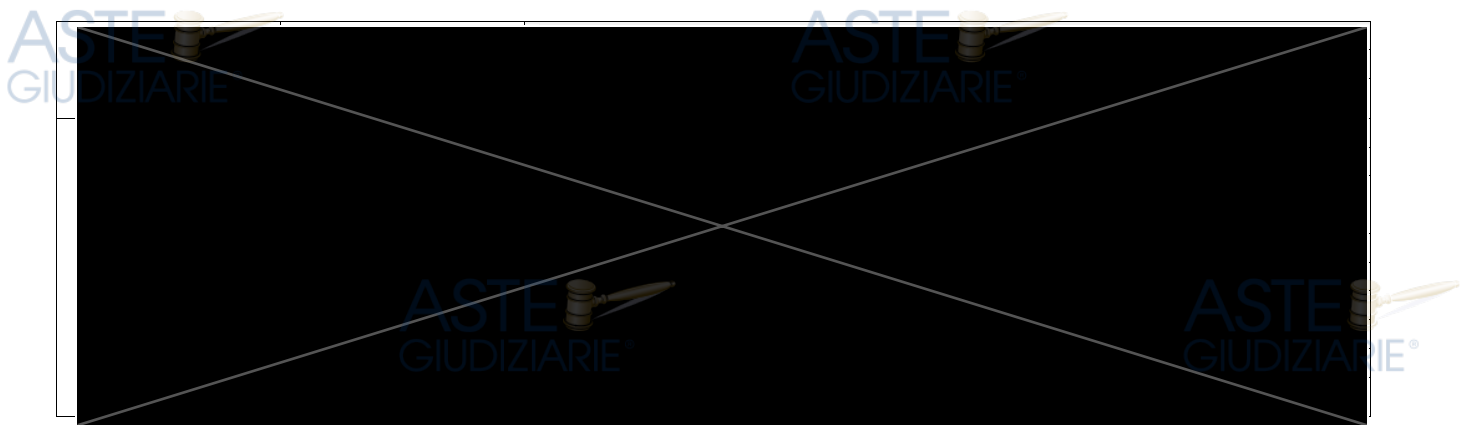
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





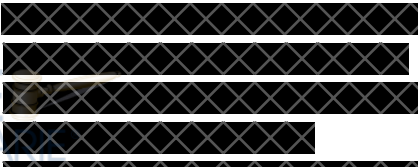


- [Redacted text block]
- [Redacted text block]
- [Redacted text block]





Iscrizioni

- 
- 
- 

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]				[REDACTED]				[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE
• [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]
• [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
• [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

• [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
• [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]
• [REDACTED]
• [REDACTED]
• [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 4 - Locale garage sito Anzio Via Andreina 23, piano seminterrato, con annessa rampa di accesso, sup. coperta mq 555,00, s.u mq 520,00, altezza m. 2,70-3.30, sup. rampa mq 36,00. Privo di rifiniture e impianti. Completamente fatiscente. Ha una consistente presenza di pilastri poco compatibile con la destinazione a garage

Ubicato in zona, retrostante Viale Severiano, compresa tra Via Nettunense e Via Ardeatina

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, è costituita da certificato ipotecario speciale prot. n. RM 183175 del 30/01/2017 (allegata alla presente relazione) La relazione relativa all'esame della sopra citata documentazione art. 567, è stata effettuata dall'avv. Silvia Volpi in data 07/09/2017 (Allegata alla presente relazione.)

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il locale confina con Via Andreina, p.lla 514, terrapieno di distacco con la p.lla 149, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	520,00 mq	555,00 mq	1,00	555,00 mq	330,00 m	seminterrato
rampa	36,00 mq	36,00 mq	0,10	3,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				558,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				558,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale titolare catastale è la soc House a r.l.

In data 05.08.2004 formalità n. 28205 è stata trascritta domanda giudiziale di accertamento simulazione atti proposta dinanzi al Tribunale di Velletri da [REDACTED] nei confronti della [REDACTED] con cui si chiedeva di accertare a favore del [REDACTED] la natura assolutamente simulata dell'atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Senigallia del 13.12.2003, rep 80582

racc. 10663. Tale domanda giudiziale si è conclusa con sentenza n. 1402/17 emessa dal Tribunale di Velletri in data 22.08.2007 (costituente uno dei titoli esecutivi della presente procedura) che, tra l'altro, ha accertato la natura assolutamente simulata dell'atto di compravendita [REDACTED] con la conseguenza che tutti i beni immobili oggetto di tale rogito devono considerarsi come mai fuoriuscati dal compendio sociale della [REDACTED] mutata nella ragione sociale in [REDACTED] con atto notaio [REDACTED] del 28.01.2004 rep. [REDACTED] racc. [REDACTED]

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	146	9		C6	2	520		3383,83		23

STATO CONSERVATIVO

Il locale ha uno stato conservativo pessimo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale è pozione di edificio realizzato con struttura in elevazione in c.a., solai piani e di copertura in laterocemento, tamponatura in muratura, intonaci di tipo civile tinteggiati.

Il locale, posto al piano seminterrato, avente accesso da via Andreina attraverso una rampa esclusiva, è di fatto privo di rifiniture. All'intradosso del soffitto corrono le tubature degli impianti di scarico dei sovrastanti appartamenti: Tali canalizzazioni sono lesionate in più punti e di conseguenza le acque di scarico si riversano nel locale.

Stato di manutenzione e conservazione: pessimo

STATO DI OCCUPAZIONE

E' libero ed è in completo fatiscenza

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1990 al 17/12/2002		Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/04/1990		5659
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/05/1990		
Dal 24/11/2002 al 19/12/2003		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mutamento ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/11/2002	2927	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/12/2002		
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2003	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cozza Rocco	29/12/2003	80582	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	21/01/2004	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

In data 05.08.2004 formalità n. 28205 è stata trascritta domanda giudiziale di accertamento simulazione atti proposta dinanzi al Tribunale di [REDACTED] nei confronti della [REDACTED] e della [REDACTED] con cui si chiedeva di accertare a favore del [REDACTED] (n.118/2003 Tribunale di Velletri) la natura assolutamente simulata dell'atto di compravendita a rogito notaio Crozza di Senigallia del 13.12.2003, rep [REDACTED] racc. 10663. Tale domanda giudiziale si è conclusa con sentenza n. 1402/17 emessa dal Tribunale di Velletri in data 22.08.2007 (costituente uno dei titoli esecutivi della presente procedura) che, tra l'altro, ha accertato la natura assolutamente simulata dell'atto di compravendita [REDACTED] con la conseguenza che tutti i beni immobili oggetto di tale rogito devono considerarsi come mai fuoriusciti dal compendio sociale della [REDACTED] mutata nella ragione sociale in [REDACTED] con atto notaio [REDACTED] del 28.01.2004 rep. 61326

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 30/01/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi dell'art 77 dpr 602/73
Iscritto a Roma 2 il 04/09/2008
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Importo: € 6.717.729,84
A favore di [REDACTED]
Capitale: € 3.358.864,92
- **Ipoteca Legale** derivante da Iscrizione ipotecaria
Iscritto a Roma 2 il 02/05/2011
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Importo: € 1.715.749,52
A favore di [REDACTED]
Capitale: € 852.897,26
- **Ipoteca Legale** derivante da 0300 - Ruolo
Iscritto a Roma 2 il 06/10/2014
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Importo: € 305.502,92
A favore di [REDACTED]
Capitale: € 152.751,46

- **Ipoteca Legale** derivante da 0300 - Ruolo
Iscritto a Roma 2 il 09/04/2015
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Importo: € 128.874,54
A favore di [REDACTED]
Capitale: € 64.437,27

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma 2 il 05/08/2004
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma 2 il 07/08/2004
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma 2 il 18/12/2012
Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 20/01/2017
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 03/03/2017
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di porzione di immobile

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il locale è porzione di edificio realizzato dalla [REDACTED] con concessione n. 11046 - prot.8194 - del 22.06.1983.

Rispetto al grafico autorizzato il locale presenta una difformità planimetrica e altezze interne superiori a quella autorizzata di m. 2,50, e precisamente: nella zona centrale h = m. 3,30 zone laterali h 2,70 e 3,00

L'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dispone che: "Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del

permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

L'art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 dispone che" Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

In relazione alle disposizioni innanzi riportate, la eccezionale e postuma possibilità di sanatoria prevista per gli immobili oggetto di procedure espropriative appare assentibile, qualora l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 47 e successive (leggi : 724/ 94 e 326 / 2003) e purché le ragioni del credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore delle innanzi richiamate leggi.

I termini innanzi richiamati sono : in riguardo alle ragioni creditorie quello del 2 ottobre 2003 (data di pubblicazione sulla G.U. 229 del D.L. 269 del 30.09.2003 convertito nella legge 326 del 24 novembre 2003); in riguardo alla data dell'abuso quello del 31 marzo 2003 (leggi: 326/2003 e 12/2004 Regione Lazio). I pignoramenti favore di [REDACTED] sono stati trascritti in data il 20/01/2017 e in data 03/03/2017

Nella fattispecie in esame, a parere dello scrivente, le ragioni del credito non risultano essere anteriori alla data del 2 ottobre 2003, e l'epoca degli abusi non risulta accertabile . Pertanto le rilevate difformità dagli atti autorizzativi rilasciati, relative alla zona centrale del locale avente altezza di ml 3,30, a parere dello scrivente e fatte salve le superiori determinazioni del Comune di Anzio, sono da ritenersi non sanabili ai sensi delle sopracitate disposizioni di legge. Pertanto l'aggiudicatario, dovrà provvedere a sua cura e spese , al ripristino dello stato autorizzato dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

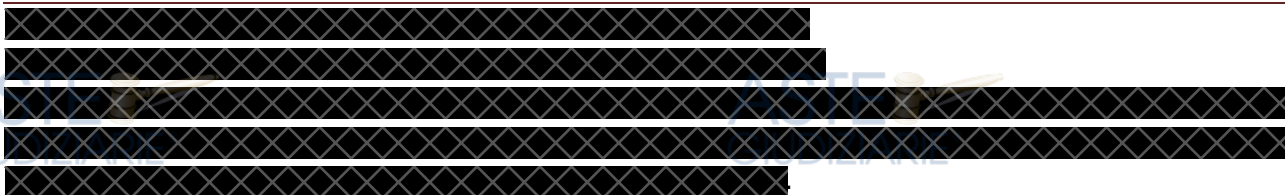
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato di cui l'unità è porzione è privo di Amm.ne Condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO 1



[REDACTED]

GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3

Bene N° 4 - Locale garage sito Anzio Via Andreina 23, piano seminterrato, con annessa rampa di accesso.

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri:

a. con metodo analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali. Tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche ed ubicative degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti

b. con metodo sintetico in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua localizzazione, del suo stato di manutenzione e del grado di commercializzazione, con particolare riguardo: alla vetustà della struttura, alla consistente presenza di pilastri poco compatibile con la destinazione a garage, al consistente stato di fatiscenza e degrado. Per il computo della superficie lorda vendibile ci si atterrà a quanto indicato: nella norma UNI 10750 e nell'allegato "C" del DPR 138/98. Le porzioni in esame, secondo la definizione contenuta nell'allegato "B" del citato DPR 138/98 sono attribuibili alla categoria R

Ai fini del calcolo della superficie commerciale degli immobili, in sintonia con le norme innanzi descritte, si è calcolata l'intera superficie lorda delle porzioni principali e le superfici ragguagliate delle porzioni accessorie.

Si procede alla determinazione del valore riferito ad uno stato normale di manutenzione e conservazione, prendendo in considerazione i valori OMI della zona Centrale/Centro Storico destinazione Box, riferiti al 2° semestre dell'anno 2017.

(valore per mq. di superficie lorda vendibile)

valore minimo €/mq = € 850,00

valore massimo €/mq. = € 1.200,00

(valore per mq determinazione locazione)

valore minimo €/mq = € 3,30

valore massimo €/mq. = € 4,50

Saggio di capitalizzazione del reddito lordo = 4,50 %

In relazione alla difficile utilizzazione e a garage e all'attuale andamento del mercato immobiliare della Zona, si ritiene dover applicare i valori minimi decurtati del 20%

Vendita €/mq. 850,00 - 20% = 680,00 - Locazione € 3,30 - 20% = 2,64

DETERMINAZIONE DEL VALORE

1° METODO

- Affitto mese mq 558,60 x 2,64 = 1.474,70 (in.c.t. 1.470,00)
- Affitto annuo = € 1.470,00 x 12 = € 17.640,00

- Saggio di capitalizzazione del reddito lordo = 4,50 %
- Determinazione valore ; Reddito lordo = € 17.640,00
- Valore = € 17.640 : 0,045 = € 392.000,00

2° METODO

- Superficie totale lorda vendibile = mq. 558,60
- Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 680,00
- VALORE = 558,60 x €/mq 680,00 = € 323.988,00

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore:

$$€ (392.000,00 + 323.988,00) : 2 = 392.944,00$$

Per la riduzione valore in dipendenza dell'attuale stato di vetustà, di manutenzione e conservazione si ritiene dover applicare una percentuale pari al 50%.

Determinazione valore attuale 392.944,00 - 50% = 196.472,00

DETRAZIONI

- Per costi e oneri adeguamento per difformità edilizie, per inapplicabilità della garanzia per vizi; per incertezza sui tempi di effettiva immissione in possesso del cespite espropriato = 25% valore stimato
Valore finale: € 196.472,00 - 25% = 196.472,00 - 49.118,00 = € 147.354,00

Valore stimato e Prezzo a base d'asta € 147.000,00 (centoquarantasettemila/00)

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria.

Immobile libero

Vendita a corpo. Pertanto, l'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

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.

Velletri, li 03/08/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Casadonte Michele

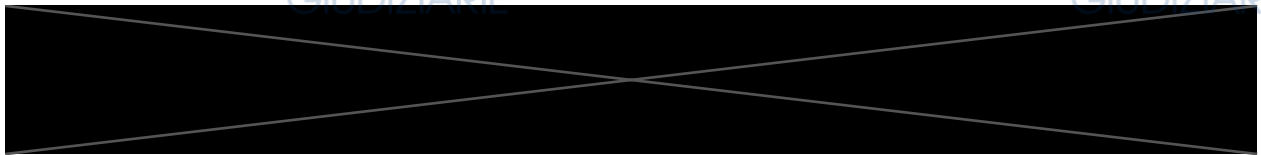
ALLEGATI:

- 01- Verbale apertura locali e accessi
- 02- Visura camerale Società esecutata
- 03- Ispezioni ipotecarie (iscrizioni)
- 04- Denuncia querela Stazione Carabinieri di Nettuno
- 05- Attestazioni pendenze condominiali
- 06- Documentazione catastale
- 07- Documentazione comunale
- 08- Planimetria stato attuale
- 09- Titoli di proprietà
- 10- Documentazione fotografica

LOTTO 1

- [REDACTED]

- [REDACTED]



LOTTO 2

- [REDACTED]

LOTTO 3

- Bene N° 4 - G Locale garage con annessa rampa di accesso, sup. coperta mq 555,00, s.u mq 520,00, altezza m. 2,70 / 3.30 (difforni dal progetto) sup. rampa mq 36,00 completamente privo di rifiniture e impianti: Completamente fatiscente.
Ha una consistente presenza di pilastri poco compatibile con la destinazione a garage.

Ubicato in zona, retrostante Viale Severiano, compresa tra Via Nettunense e Via Ardeatina.
Confinanti: Via Andreina, p.lla 514, terrapieno di distacco con la p.lla 149, salvo altri.
Identificato in catasto fabbricati a foglio 21 particella 146 sub 9 e sub 23, graffiati tra loro, cat.
C/6 cl. 2, rendita €3.383,83.

L'immobile è libero e viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

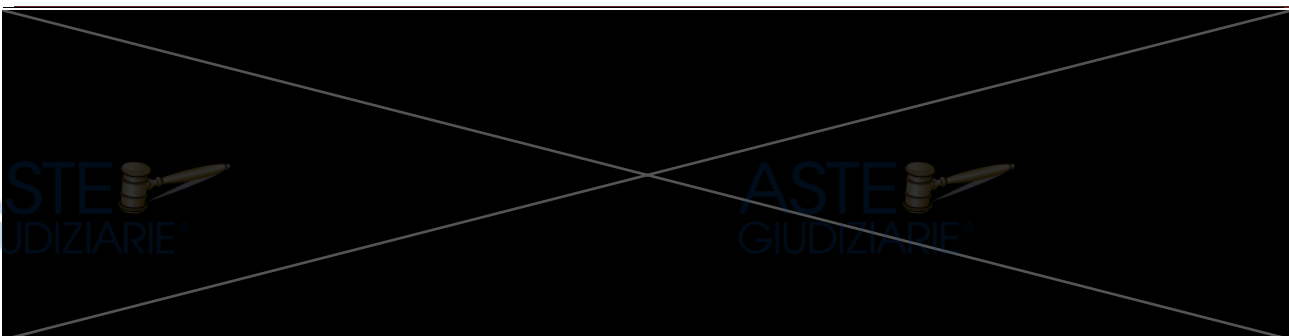
Valore stimato e prezzo a base d'asta del lotto € 147.000,00 (centoquaranta-settemila/00)



LOTTO 1



LOTTO 2



LOTTO 3

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Andreina 23, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 146, Sub. 9, Categoria C6, Graffato 23	Superficie	558,60 mq
Stato conservativo:	Il locale ha uno stato conservativo fatiscente		
Descrizione:	Locale garage		
Vendita soggetta a IVA:	NO		