

TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nell'esecuzione Immobiliare n° 306/2005

promossa da:



[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

G.E. Dott. RICCARDO AUDINO

=====



Con provvedimento dell'ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliare di cui in epigrafe, il sottoscritto Geom. Centorrino Roberto con studio in Velletri, Vicolo Bellonzi n. 2 era nominato "Esperto" nell'Esecuzione di cui all'intestazione.

All'Udienza del giorno 12/05/2015 il sottoscritto prestava giuramento di rito nelle mani dell'ill.mo sig. Giudice e dallo stesso gli erano formulati i seguenti **QUESITI**:

provveda l'Esperto a:

1) **verificare**, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, 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 effettuare 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 quelle 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 depositati, 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'articolo 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, dati 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 non consentono la sua univoca identificazione; b)

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 sia stato 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 congruagli 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 legittimante 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 condominiale (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) **indichi** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

14) **referire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando 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 rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in **duplice** copia cartacea ed informatica;

15) **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 precedenti 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'articolo 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;

16) **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 nel caso previsto dall'art.173 bis disp.att. c.p.c.;

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 atti 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.

CAP. 1- PREMESSA

In adempimento all'incarico conferitogli il sottoscritto C.T.U., dall'esame della documentazione allegata agli atti esecutivi, e precisamente:

- Primo atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione;
- istanza di vendita depositata il 06/09/2005;
- secondo atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione
- Relazione sulla documentazione presente nel fascicolo redatta dall'Avv. Cristiana Cetra depositata in data 06/11/2015;
- Certificato notarile a firma del Notaio Andrea De Nicola di Roma depositato il 21/09/2005 e successiva integrazione depositata in data 09/08/2006, il quale attesta che gli immobili pignorati sono siti nel comune di Ariccia (RM), via Cancelliera n.33 e più precisamente:
 - Area (corte esclusiva dei fabbricati) distinto al N.C.E.U. foglio 12, particella 411, sub 1, B.C.N.C.
 - Fabbricato (tettoia) al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 12, particella 411, sub 2, categoria C/7, classe U, consistenza mq. 203, superficie catastale mq. 209, rendita €. 377,43;
 - Fabbricato (fabbricato industriale) al piano terra e primo, distinto al N.C.E.U. foglio 12, particella 411, sub 3, categoria D/7, rendita €. 6.456,00.

INTERVENUTI

Dall'esame del fascicolo esecutivo, al momento del ritiro di copie della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, risultano i seguenti creditori iscritti:

- [REDACTED] (creditore procedente) ipoteca volontaria;
- Servizio Riscossione Tributi Con. Prov. Roma in virtù di ipoteca legale;

CAP. 1. 2 - ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

Accertato quali siano gli immobili pignorati, il sottoscritto accedeva dapprima presso L'U.T.E. di Roma per reperimento planimetrie catastali e visure degli immobili e quindi presso l'Ufficio Tecnico comunale per ricerca dati urbanistici relativi agli immobili pignorati.

Successivamente, previo l'invio di n.1 telegramma dall'Ufficio Postale di Velletri in data 28/07/2015 (vedi copia allegata), fissavo il sopralluogo per il giorno 06/08/2015 alle ore 10:00.

In tale data mi recavo presso gli immobili oggetto di pignoramento e alla presenza del signor [REDACTED] quale amministratore pro-tempore della [REDACTED] [REDACTED] (esecutata), effettuavo il sopralluogo verificando lo stato dei luoghi e procedevo ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici degli immobili pignorati; se ne valutavano le caratteristiche costruttive e di finitura, il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal Sig. G.E.

Osservazioni Urbanistiche

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ariccia è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento denominato fabbricato "A" (fabbricato industriale) è stato edificato in conformità alla Concessione Edilizia n.46/89 e n.34/97 mentre il fabbricato denominato "B" (tettoia) è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n.46/89.

In data 15/02/2010 è stata presentata al Comune di Ariccia istanza di ristrutturazione e l'ampliamento di superficie e volumetria dei due fabbricati "A" e "B", con allegati due elaborati distinti per ogni manufatto, da parte della signora [REDACTED] in qualità di rappresentante legale della [REDACTED], con prot. n. 4502 e successiva

integrazione in data 18/02/2010 prot. n. 5104, pratica edilizia n. 06/2010, per ottenere il rilascio del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

In data 08/03/2011 il Comune di Ariccia emetteva Ordinanza n. 42 di demolizione di opere abusive, con la quale ingiungeva al signor [REDACTED] in qualità di rappresentante legale della [REDACTED] conduttrice dell'immobile oggetto di pignoramento, e al signor [REDACTED] procuratore della [REDACTED] [REDACTED] in qualità di affittuaria del ramo aziendale comprendente l'immobile ed il terreno circostante oggetto di pignoramento, di ripristinare lo stato dei luoghi originari, previa demolizione delle opere realizzate senza titolo edilizio elencate nell'ordinanza menzionata, entro 90 giorni, in quanto non venivano integrati i documenti richiesti, il pagamento dell'oblazione ed il pagamento della sanzione amministrativa al Comune di Ariccia.

Successivamente in data 03/05/2013 con protocollo N. 12894 veniva presentata ulteriore istanza a nome della [REDACTED] per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 ed ai sensi della L.R. n. 15/2008. In data 27/05/2013 il Comune di Ariccia ha richiesto il deposito di documentazione integrativa (*tra le quali relazione tecnica, elaborato grafico, autorizzazione sismica ai sensi dell'art. 96 del DPR 380/2001, parere Asl Rm/N, N.O. Vigili del Fuoco, computo metrico giurato delle opere eseguite e oggetto della presente richiesta, dichiarazioni sostitutive di atti di notorietà*), e in data 12/05/2014 con protocollo n. 12801 i richiedenti hanno depositato parziale documentazione integrativa e precisamente: marca da bollo, pagamento diritti di segreteria, documentazione fotografica e perizia giurata sulla consistenza del lotto.

Quindi in data 18/01/2016 con protocollo n. 1714, l'Ufficio Tecnico Competente del Comune di Ariccia, dichiarava l'improcedibilità della richiesta di accertamento di conformità e ai sensi dell'art. 9 del Regolamento Edilizio del Comune di Ariccia e procedeva all'archiviazione.

Pertanto tutte le opere eseguite in assenza di autorizzazione edilizia devono essere demolite e ripristinato lo stato dei luoghi come da Concessione Edilizia n. 46/89 e n. 34/97 rilasciate dal Comune di Ariccia. Le stesse opere non possono essere regolarizzate in quanto non trovano applicazioni le condizioni previste dalla legge

47/85, dalla Legge 724/94 e dalla Legge 326/2003, poiché l'atto di pignoramento è antecedente alle istanze presentate al Comune di Ariccia.

Nella valutazione dell'immobile verranno detratte le spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi.

Osservazioni Catastali

Considerato che per quanto sopra espresso, dovendosi effettuare in primis le opere di ripristino, il sottoscritto non ha provveduto a presentare all'Agenzia delle Entrate la variazione catastale, in quanto la planimetria catastale in atti rispecchia quanto autorizzato dal Comune di Ariccia.

CAP. 2. DESCRIZIONE IMMOBILI LOTTO UNICO

Destinazione

Fabbricato per uso industriale posto al piano terra e primo, con annesso locale ad uso tettoia al piano terra e corte comune.

Ubicazione

In comune di Ariccia (RM), via Cancelliera n.33.

Dati Catastali

- Area (corte esclusiva dei fabbricati) disto al N.C.E.U. foglio 12, particella 411, sub 1, B.C.N.C.
- Fabbricato (tettoia) al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 12, particella 411, sub 2, categoria C/7, classe U, consistenza mq. 203, superficie catastale mq. 209, rendita €. 377,43;
- Fabbricato (fabbricato industriale) al piano terra e primo, distinto al N.C.E.U. foglio 12, particella 411, sub 3, categoria D/7, rendita €. 6.456,00.

L'unità immobiliare risulta regolarmente intestata all'esecutata:

- [REDACTED] (esecutata) con sede in [REDACTED] proprietaria per 1/1 con atto di compravendita a rogito Notaio Augusto Bellagamba di Roma repertorio 81067 del 25/03/1997.

Successivamente al pignoramento, con atto a rogito notaio Cerini Claudio rep. 205755 del 13/02/2007, la [redacted] (esecutata) vendeva gli immobili oggetto di pignoramento alla società [redacted] con sede in [redacted], come risulta dalle visure catastali.

Per una più esatta individuazione degli immobili, si allegano alla presente:

- estratto di mappa catastale del N.C.T.
- copia planimetrie degli immobili;
- visure catastali storiche ed attuali.

Confini degli immobili

Gli immobili nel loro insieme confinano con proprietà [redacted] strada privata di accesso, proprietà [redacted] proprietà [redacted] fosso demaniale, salvo se altri.

Consistenza

Il fabbricato industriale al piano terra è composta da tre uffici, due spogliatoi, 4 WC, tre depositi, un archivio, sala accettazione, sala ristoro, disimpegno, ripostiglio e tettoia esterna adiacente all'immobile; al piano primo è composta da tre stanze adibite ad ufficio il tutto per una superficie utile interna di mq. 194,89 al piano terra e mq. 34,78 al primo piano e una superficie lorda di mq. 208,26 al piano terra e mq. 39,16; la tettoia adiacente il fabbricato copre una superficie di mq. 121,94;

Il fabbricato adibito a tettoia deposito staccata dal fabbricato principale copre una superficie di mq. 194,83; la corte comune (BCNC) copre una superficie di mq. 3.200.

Ricapitolando, l'appartamento ha le seguenti consistenze totali:

Immobili	Sup. netta	Sup. lorda	Coef.	Super. Convenzionale Mq.
Sup. industriale P.T	S.U. mq. 194,89	Mq. 208,26	1,00	mq. 208,26
Sup. industriale P.1 catastale	S.U. mq. 34,74	Mq. 39,16	1,00	mq. 39,16
Tettoia adiacente	S.n.r. mq. 121,94		0,35	mq. 42,67
Tettoia	S.n.r. mq. 194,83		0,35	mq. 68,22

Corte esclusiva (BCNC)	S.n.r. mq. 3200	0,02	Mq. 64,00
Tot. Superficie Valutabile			Mq. 422,31

Strutture

- Il fabbricato industriale oggetto di esecuzione posto al piano terra e primo, risulta realizzato tramite struttura portante verticale in ferro, i solai sono del tipo prefabbricato misto in laterizi e cemento armato; la copertura è a tetto a due falde.

- La tettoia formata con struttura in ferro chiusa su tre lati con blocchetti alveolati in cemento; la copertura a tetto in alluminio.

Pareti esterne

Le facciate sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore chiaro. Mentre le pareti della tettoia sono ancora allo stato rustico

Pavimenti interni

In piastrelle di ceramica cm. 30 x 30 color tabacco e in parte con pavimento industriale e cm. 20x20 nei vani bagno di colore chiaro.

Pareti interne:

Con intonaci civili tinteggiati bianchi; maiolicati ai vani bagno fino all'altezza di ml. 2.00.

Infissi

Portoncino d'ingresso in ferro; porte interne del tipo in legno tamburato di colore verde ed in parte in alluminio anodizzato; finestre e porte finestre con infissi in alluminio e vetro camera.

Impianto elettrico

Del tipo sfilabile regolarmente funzionante.

Impianto Idrico.

Completo nel vano bagno con adduzione di acqua da acquedotto comunale.

Apparecchi igienico-sanitari

In vetro-china bianchi del tipo medio con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante.

Riscaldamento

Presente.

Condizioni generali dell'unità immobiliare

Il fabbricato industriale nel suo insieme presenta un discreto stato di conservazione delle rifiniture interne e sia di quelle esterne.

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ariccia è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento denominato fabbricato "A" (fabbricato industriale) è stato edificato in conformità alla Concessione Edilizia n.46/89 e n.34/97 mentre il fabbricato denominato "B" (tettoia) è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n.46/89.

In data 15/02/2010 è stata presentata al Comune di Ariccia istanza di ristrutturazione e l'ampliamento di superficie e volumetria dei due fabbricati "A" e "B", con allegati due elaborati distinti per ogni manufatto, da parte della signora [REDACTED] in qualità di rappresentante legale della [REDACTED], con prot. n.4502 e successiva integrazione in data 18/02/2010 prot. n.5104 pratica edilizia n.06/2010, per ottenere il rilascio del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

In data 08/03/2011 il Comune di Ariccia emetteva Ordinanza n. 42 di demolizione di opere abusive, con la quale ingiungeva al signor [REDACTED] in qualità di rappresentante legale della [REDACTED] conduttrice dell'immobile oggetto di pignoramento, e al signor [REDACTED] procuratore della [REDACTED] [REDACTED] in qualità di affittuaria del ramo aziendale comprendente l'immobile ed il terreno circostante oggetto di pignoramento, di ripristinare lo stato dei luoghi originari, previa demolizione delle opere realizzate senza titolo edilizio elencate nell'ordinanza menzionata, entro 90 giorni, in quanto non venivano integrati i documenti richiesti, il pagamento dell'oblazione ed il pagamento della sanzione amministrativa al Comune di Ariccia.

Successivamente in data 03/05/2013 con protocollo N. 12894 veniva presentata ulteriore istanza a nome della [REDACTED] per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 ed ai sensi della L.R. n. 15/2008. In data 27/05/2013 il

Comune di Ariccia ha richiesto il deposito di documentazione integrativa (tra le quali relazione tecnica, elaborato grafico, autorizzazione sismica ai sensi dell'art. 96 del DPR 380/2001, parere Asl Rm/N, N.O. Vigili del Fuoco, computo metrico giurato delle opere eseguite e oggetto della presente richiesta, dichiarazioni sostitutive di atti di notorietà), e in data 12/05/2014 con protocollo n. 12801 i richiedenti hanno depositato parziale documentazione integrativa e precisamente: marca da bollo, pagamento diritti di segreteria, documentazione fotografica e perizia giurata sulla consistenza del lotto.

Quindi in data 18/01/2016 con protocollo n. 1714 dichiarava l'improcedibilità della richiesta di accertamento di conformità e ai sensi dell'art. 9 del Regolamento Edilizio del Comune di Ariccia si procede all'archiviazione.

Pertanto tutte le opere eseguite in assenza di autorizzazione edilizia devono essere demolite e ripristinato lo stato dei luoghi come da Concessione Edilizia n. 46/89 e n. 34/97 rilasciate dal Comune di Ariccia. Le stesse opere non possono essere regolarizzate in quanto non trovano applicazioni le condizioni previste dalla legge 47/85, dalla Legge 724/94 e dalla Legge 326/2003, poiché l'atto di pignoramento è antecedente alle istanze presentate al Comune di Ariccia.

Nella valutazione dell'immobile verranno detratte tutte le spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi.

Disponibilità dell'immobile

Come già accennato in premessa, l'immobile è di proprietà della [REDACTED] che ha comprato dalla [REDACTED] (esecutata) in data posteriore al pignoramento.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

Trattandosi di trasferimento da società, stante le leggi vigenti, la vendita degli immobili è soggetta ad I.V.A.

CAP. 3 - TITOLI DI PROPRIETA'

Giusto la relazione notarile redatta dal Notaio dott. Andrea De Nicola di Roma si riportano di seguito gli estremi dei rogiti atti a tracciare la cronistoria ventennale delle "proprietà" degli immobili:

1) Proprietaria dal 19/08/1980 al 25/03/1997

La società [REDACTED] con sede in Ariccia (RM), per aver acquistato il terreno dove sorgono gli immobili oggetto di pignoramento, in virtù di atto a rogito Notaio Marcello Squillaci di Roma del 26/07/1980 rep. 832/469, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2° il 19/08/1980 al reg.part. n. 17921 e reg. gen. n. 22004, dai signori [REDACTED]

Con atto di Affrancazione Notaio Augusto Bellagamba di Roma del 17/07/1992 rep.58405, formalità n.21703 reg. part. e n.33010 reg. gen. del24/07/1992, veniva affrancato l'immobile in enfiteusi dal Comune di Ariccia mediante pagamento della somma di lire 17.904, distinto al N.C.T. foglio 12 particella 255.

2) Proprietaria dal 25/03/1997 fino al 13/02/2007

La società [REDACTED] con sede in [REDACTED], proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento riportati al N.C.E.U. al foglio 12, particella 411 sub 1 la corte, sub 2 la tettoia e sub 3 il fabbricato industriale, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Augusto Bellagamba di Roma del 25/03/1997, rep. 81067, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2° il 11/04/1997 reg. gen. n. 11652, reg. part. n. 7709, dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (RM).

3) Proprietaria dal 13/02/2007 ad oggi

Successivamente al pignoramento, con atto a rogito notaio Cerini Claudio rep. 205755 del 13/02/2007, la [REDACTED] (esecutata) vendeva gli immobili oggetto di pignoramento alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

CAP. 4 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato per la valutazione in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato degli immobili e cioè del loro valore in comune commercio, tenuto conto:

1) delle caratteristiche estrinseche di ciascuno quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc;

2) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, l'igienicità, la funzionalità ecc;

3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso agenzie immobiliari in loco, sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri, oltre che verificati presso l'osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agazia del Territorio.

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando i due seguenti metodi:

a) metodo sintetico in base al parametro "metro quadrato"

b) metodo analitico, a "Capitalizzazione del Reddito" che fornisce un utile controllo del valore;

LOTTO UNICO

CAP. 4 - 1 - DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

In base alle predette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:

- Area (corte esclusiva dei fabbricati) disto al N.C.E.U. foglio 12, particella 411, sub 1, B.C.N.C.

- Fabbricato (tettoia) al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 12, particella 411, sub 2, categoria C/7, classe U, consistenza mq. 203, superficie catastale mq. 209, rendita € 377,43;

- Fabbricato (fabbricato industriale) al piano terra e primo, distinto al N.C.E.U. foglio 12, particella 411, sub 3, categoria D/7, rendita € 6.456,00.

Superf. Convenz. Commcr. mq. 422,31 x € 800,00 = € 337.848,00

€ 338.000,00 che rappresenta il valore dell'unità immobiliare.

CAP. 4 - 2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda mensile pari ad € 2.200,00

- per il lotto - rendita lorda annua: € 26.400,00

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:

a) lavori periodici di ordinaria manutenzione:	media annua:	5%
b) affitto ed insolvibilità:	media annua	5%
c) quota ammortamento:	media annua	5%
d) imposizioni fiscali:		<u>22%</u>

Somma percentuali di detrazione: 37%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda:

- rendita netta annua: € 16.632,00

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per beni simili del 4,00% si hanno i seguenti valori capitali: di € 415.800,00

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà

si avrà: $(€ 338.000,00 + € 415.800,00) : 2 = € 376.900,00$

Da tale importo devono essere detratti i costi relativi alla demolizione delle opere non sanabili che ammontano a circa € 60.000,00, come da relazione allegata.

Quindi si avrà: $€ 376.900,00 - € 60.000,00 = € 316.900,00$

Arrotondato a € 317.000,00 che rappresenta il valore a base d'asta dell'unità immobiliare.

CAP. 5- ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA

La vendita delle unità immobiliari di cui sopra:

è soggetta ad I.V.A.

CAP. - 6 - SCHEMI RIASSUNTIVI

CAP. 6.1 SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 306/05			
Promossa da:	[REDACTED]		
Contro:	[REDACTED]		
G.E.	Dott. R. AUDINO		
Custode Giudiziario	-----	Recapito	
C.T.U.	Geom.R.CENTORRINO	Velletri	Vicolo Bellonzi n.2
Prezzo Base D'Asta	€. 317.000,00		
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
ARICCIA	RM	Via Cancelliera n.33	
Immobili	Fabbricato per uso industriale posto al piano terra e primo, con annesso locale ad uso tettoia al piano terra e corte comune.		
Diritti	Quota	Proprietari dell'intero	
PROPRIETÀ	1/1	[REDACTED] (esecutata)	

IDENTIFICATIVI PRECEDENTI ED ATTUALI - CATASTO URBANO

Immobile	Fog.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Vani/mq.	Rendita €.
FABBRICATO INDUSTRIALE	12	411	3	D/7			€. 6.456,00
TETTOIA	12	411	2	C/7	U	Mq. 203	€. 377,43
CORTE COMUNE	12	411	1				BCNC

DESCRIZIONI QUALITATIVE SINTETICHE

Consistenze:	Il fabbricato industriale al piano terra è composta da tre uffici, due spogliatoi, 4 WC, tre depositi, un archivio, sala accettazione, sala ristoro, disimpegno, ripostiglio e tettoia esterna adiacente all'immobile; al piano primo è composta da tre stanze adibite ad ufficio il tutto per una superficie utile interna di mq. 194,89 al piano terra e
--------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>mq. 34,78 al primo piano e una superficie lorda di mq. 208,26 al piano terra e mq. 39,16; la tettoia adiacente il fabbricato copre una superficie di mq. 121,94;</p> <p>il fabbricato adibito a tettoia deposito staccata dal fabbricato principale copre una superficie di mq. 194,83; la corte comune (BCNC) copre una superficie di mq. 3.200.</p>		
Anno di costruzione	1989 - 1997	Anno Di Ristrutturazione	
Stato conservativo	Discreto		
Qualità delle finiture	Discrete		
Impianto Elettrico	Del tipo sfilabile regolarmente funzionante		
Impianto idrico:	Regolare - Buono		
Stato degli immobili	Tenuto in uso dalla [REDACTED] e dalla [REDACTED] [REDACTED]		
Dati Urbanistici	<p>Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ariccia è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento denominato fabbricato "A" (fabbricato industriale) è stato edificato in conformità alla Concessione Edilizia n.46/89 e n.34/97 mentre il fabbricato denominato "B" (tettoia) è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n.46/89.</p> <p>In data 15/02/2010 è stata presentata al Comune di Ariccia istanza di ristrutturazione e l'ampliamento di superficie e volumetria dei due fabbricati "A" e "B", con allegati due elaborati distinti per ogni manufatto, da parte della signora [REDACTED] in qualità di rappresentante legale della [REDACTED], con prot. n.4502 e successiva integrazione in data 18/02/2010 prot. n.5104 pratica edilizia n.06/2010, per ottenere il rilascio del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 36</p>		

del D.P.R. 380/01.

In data 08/03/2011 il Comune di Ariccia emetteva Ordinanza n. 42 di demolizione di opere abusive, con la quale ingiungeva al signor ██████████ in qualità di rappresentante legale della ██████████, conduttrice dell'immobile oggetto di pignoramento, e al signor ██████████ procuratore della ██████████ ██████████ in qualità di affittuaria del ramo aziendale comprendente l'immobile ed il terreno circostante oggetto di pignoramento, di ripristinare lo stato dei luoghi originari, previa demolizione delle opere realizzate senza titolo edilizio elencate nell'ordinanza menzionata, entro 90 giorni, in quanto non venivano integrati i documenti richiesti, il pagamento dell'oblazione ed il pagamento della sanzione amministrativa al Comune di Ariccia.

Successivamente in data 03/05/2013 con protocollo N. 12894 veniva presentata ulteriore istanza a nome della ██████████ per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 ed ai sensi della L.R. n. 15/2008. In data 27/05/2013 il Comune di Ariccia ha richiesto il deposito di documentazione integrativa (*tra le quali relazione tecnica, elaborato grafico, autorizzazione sismica ai sensi dell'art. 96 del DPR 380/2001, parere Asl Rm/N, N.O. Vigili del Fuoco, computo metrico giurato delle opere eseguite e oggetto della presente richiesta, dichiarazioni sostitutive di atti di notorietà*), e in data 12/05/2014 con protocollo n. 12801 i richiedenti hanno depositato parziale documentazione integrativa e precisamente: marca da

RIEPILOGO PER IL BANDO D'ASTA

Quote e diritti spettanti all'esecutata:

- [REDACTED] per 1/1 – esecutata

- Tenuto in uso dalla [REDACTED] e dalla [REDACTED]

Fabbricato per uso industriale posto al piano terra e primo, con annesso locale ad uso tettoia al piano terra e corte comune, sita nel Comune di Ariccia, Via Cancellicra n.33, al piano terra è composta da tre uffici, due spogliatoi, 4 WC, tre depositi, un archivio, sala accettazione, sala ristoro, disimpegno, ripostiglio e tettoia esterna adiacente all'immobile; al piano primo è composta da tre stanze adibite ad ufficio.

Dati Catastali

- Area (corte esclusiva dei fabbricati) distinta al N.C.E.U. foglio 12, particella 411, sub 1, B.C.N.C.
- Fabbricato (tettoia) al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 12, particella 411, sub 2, categoria C/7, classe U, consistenza mq. 203, superficie catastale mq. 209, rendita €. 377,43;
- Fabbricato (fabbricato industriale) al piano terra e primo, distinto al N.C.E.U. foglio 12, particella 411, sub 3, categoria D/7, rendita €. 6.456,00.

Confini

Gli immobili nel loro insieme confinano con proprietà [REDACTED] strada privata di accesso, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED], fosso demaniale, salvo se altri.

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ariccia è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento denominato fabbricato "A" (fabbricato industriale) è stato edificato in conformità alla Concessione Edilizia n.46/89 e n.34/97 mentre il fabbricato denominato "B" (tettoia) è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n.46/89.

In data 15/02/2010 è stata presentata al Comune di Ariccia istanza di ristrutturazione e l'ampliamento di superficie e volumetria dei due fabbricati "A" e "B", con allegati due elaborati distinti per ogni manufatto, da parte della signora [REDACTED] in qualità

di rappresentante legale della [REDACTED], con prot. n.4502 e successiva integrazione in data 18/02/2010 prot. n.5104 pratica edilizia n.06/2010, per ottenere il rilascio del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

In data 08/03/2011 il Comune di Ariccia emetteva Ordinanza n. 42 di demolizione di opere abusive, con la quale ingiungeva al signor [REDACTED] in qualità di rappresentante legale della [REDACTED] conduttrice dell'immobile oggetto di pignoramento, e al signor [REDACTED] procuratore della [REDACTED] [REDACTED] in qualità di affittuaria del ramo aziendale comprendente l'immobile ed il terreno circostante oggetto di pignoramento, di ripristinare lo stato dei luoghi originari, previa demolizione delle opere realizzate senza titolo edilizio elencate nell'ordinanza menzionata, entro 90 giorni, in quanto non venivano integrati i documenti richiesti, il pagamento dell'oblazione ed il pagamento della sanzione amministrativa al Comune di Ariccia.

Successivamente in data 03/05/2013 con protocollo N. 12894 veniva presentata ulteriore istanza a nome della [REDACTED] per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 ed ai sensi della L.R. n. 15/2008. In data 27/05/2013 il Comune di Ariccia ha richiesto il deposito di documentazione integrativa (*tra le quali relazione tecnica, elaborato grafico, autorizzazione sismica ai sensi dell'art. 96 del DPR 380/2001, parere Asl Rm/N, N.O. Vigili del Fuoco, computo metrico giurato delle opere eseguite e oggetto della presente richiesta, dichiarazioni sostitutive di atti di notorietà*), e in data 12/05/2014 con protocollo n. 12801 i richiedenti hanno depositato parziale documentazione integrativa e precisamente: marca da bollo, pagamento diritti di segreteria, documentazione fotografica e perizia giurata sulla consistenza del lotto.

Quindi in data 18/01/2016 con protocollo n. 1714 dichiarava l'improcedibilità della richiesta di accertamento di conformità e ai sensi dell'art. 9 del Regolamento Edilizio del Comune di Ariccia si procede all'archiviazione.

Pertanto tutte le opere eseguite in assenza di autorizzazione edilizia devono essere demolite e ripristinato lo stato dei luoghi come da Concessione Edilizia n. 46/89 e n. 34/97 rilasciate dal Comune di Ariccia. Le stesse opere non possono essere regolarizzate in quanto non trovano applicazioni le condizioni previste dalla legge

47/85, dalla Legge 724/94 e dalla Legge 326/2003, poiché l'atto di pignoramento è antecedente alle istanze presentate al Comune di Ariccia.

Nella valutazione dell'immobile verranno detratte tutte le spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi, vedasi computo metrico estimativo allegato.

Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: €. 317.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CAP. 6.2 - SCHEMI RIASSUNTIVI PER LA PUBBLICITÀ -

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 306/05			
Custode Giudiziario		-----	Recapito
Valore a Base D'asta Del Lotto		€ 317.000,00	
Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
ARICCIA	RM	Via Cancelliera n. 33	
Diritto reale:	Proprietà		Quota 1/1
Tipologia di immobile:	Fabbricato per uso industriale posto al piano terra e primo, con annesso locale ad uso tettoia al piano terra e corte comune.		
Descrizione sintetica:	<p>Il fabbricato industriale al piano terra è composta da tre uffici, due spogliatoi, 4 WC, tre depositi, un archivio, sala accettazione, sala ristoro, disimpegno, ripostiglio e tettoia esterna adiacente all'immobile; al piano primo è composta da tre stanze adibite ad ufficio il tutto per una superficie utile interna di mq. 194,89 al piano terra e mq. 34,78 al primo piano e una superficie lorda di mq. 208,26 al piano terra e mq. 39,16; la tettoia adiacente il fabbricato copre una superficie di mq. 121,94;</p> <p>il fabbricato adibito a tettoia deposito staccata dal fabbricato principale copre una superficie di mq. 194,83; la corte comune (BCNC) copre una superficie di mq. 3.200.</p>		
Stato conservativo:	Discreto		
Stato dell'immobile	Tenuto in uso dalla [REDACTED] e dalla [REDACTED] [REDACTED]		
Vendita Soggetta Iva	si		

RIEPILOGO PER LA PUBBLICITA'

Quote e diritti spettanti all'esecutata:

- [REDACTED] per 1/1 – eseguita
- Tenuto in uso dalla [REDACTED] e dalla [REDACTED]

Fabbricato per uso industriale posto al piano terra e primo, con annesso locale ad uso tettoia al piano terra e corte comune, sita nel Comune di Ariccia, Via Cancelliera n.33, al piano terra è composta da tre uffici, due spogliatoi, 4 WC, tre depositi, un archivio, sala accettazione, sala ristoro, disimpegno, ripostiglio e tettoia esterna adiacente all'immobile; al piano primo è composta da tre stanze adibite ad ufficio.

Dati Catastali

- Area (corte esclusiva dei fabbricati) distinta al N.C.E.U. foglio 12, particella 411, sub 1, B.C.N.C.
- Fabbricato (tettoia) al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 12, particella 411, sub 2, categoria C/7, classe U, consistenza mq. 203, superficie catastale mq. 209, rendita €. 377,43;
- Fabbricato (fabbricato industriale) al piano terra e primo, distinto al N.C.E.U. foglio 12, particella 411, sub 3, categoria D/7, rendita €. 6.456,00.

Confini

Gli immobili nel loro insieme confinano con proprietà [REDACTED] strada privata di accesso, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] fosso demaniale, salvo se altri.

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ariccia è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento denominato fabbricato "A" (fabbricato industriale) è stato edificato in conformità alla Concessione Edilizia n.46/89 e n.34/97 mentre il fabbricato denominato "B" (tettoia) è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n.46/89.

In data 15/02/2010 è stata presentata al Comune di Ariccia istanza di ristrutturazione e l'ampliamento di superficie e volumetria dei due fabbricati "A" e "B", con allegati due elaborati distinti per ogni manufatto, da parte della signora [REDACTED] in qualità

di rappresentante legale della [REDACTED] con prot. n.4502 e successiva integrazione in data 18/02/2010 prot. n.5104 pratica edilizia n.06/2010, per ottenere il rilascio del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

In data 08/03/2011 il Comune di Ariccia emetteva Ordinanza n. 42 di demolizione di opere abusive, con la quale ingiungeva al signor [REDACTED] in qualità di rappresentante legale della [REDACTED] conduttrice dell'immobile oggetto di pignoramento, e al signor [REDACTED] procuratore della [REDACTED] [REDACTED] in qualità di affittuaria del ramo aziendale comprendente l'immobile ed il terreno circostante oggetto di pignoramento, di ripristinare lo stato dei luoghi originari, previa demolizione delle opere realizzate senza titolo edilizio elencate nell'ordinanza menzionata, entro 90 giorni, in quanto non venivano integrati i documenti richiesti, il pagamento dell'oblazione ed il pagamento della sanzione amministrativa al Comune di Ariccia.

Successivamente in data 03/05/2013 con protocollo N. 12894 veniva presentata ulteriore istanza a nome della [REDACTED] per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 ed ai sensi della L.R. n. 15/2008. In data 27/05/2013 il Comune di Ariccia ha richiesto il deposito di documentazione integrativa (*tra le quali relazione tecnica, elaborato grafico, autorizzazione sismica ai sensi dell'art. 96 del DPR 380/2001, parere Asl Rm/N, N.O. Vigili del Fuoco, computo metrico giurato delle opere eseguite e oggetto della presente richiesta, dichiarazioni sostitutive di atti di notorietà*), e in data 12/05/2014 con protocollo n. 12801 i richiedenti hanno depositato parziale documentazione integrativa e precisamente: marca da bollo, pagamento diritti di segreteria, documentazione fotografica e perizia giurata sulla consistenza del lotto.

Quindi in data 18/01/2016 con protocollo n. 1714 dichiarava l'improcedibilità della richiesta di accertamento di conformità e ai sensi dell'art. 9 del Regolamento Edilizio del Comune di Ariccia si procede all'archiviazione.

Pertanto tutte le opere eseguite in assenza di autorizzazione edilizia devono essere demolite e ripristinato lo stato dei luoghi come da Concessione Edilizia n. 46/89 e n. 34/97 rilasciate dal Comune di Ariccia. Le stesse opere non possono essere regolarizzate in quanto non trovano applicazioni le condizioni previste dalla legge

47/85, dalla Legge 724/94 e dalla Legge 326/2003, poiché l'atto di pignoramento è antecedente alle istanze presentate al Comune di Ariccia.

Nella valutazione dell'immobile verranno detratte tutte le spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi, vedasi computo metrico estimativo allegato.

Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: € 317.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CAP. 7 – ALLEGATI



1. Verbale d'incarico;
2. Verbale di Sopralluogo;
3. Certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Andrea De Nicola;
4. Relazione preliminare redatta dall'Avv. Cristina Cetra;
5. N. 1 Estratto di Mappa;
6. Visure storiche catastali e relative planimetrie;
7. Elaborato planimetrico del 1992 e del 2006;
8. Elenco subalterni;
9. Documenti urbanistici e relativi progetti;
10. Copia contratto gestione impianto;
11. N. 22 foto dell'immobile;
12. Copia di n.1 ricevute avvenuto invio telegrammi per sopralluogo;
13. Copia ricevute R.R. avvenuto invio alle parti della relazione di perizia;

Velletri li 08/04/2016



L'esperto

Geom. Roberto Centorrino

