

## INDICE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.....	3
premesse e quesiti.....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA ED.....	5
ESITO DEGLI ACCERTAMENTI.....	5
VERIFICA PRELIMINARE ED OSSERVAZIONI.....	5
NOTIZIE CATASTALI.....	5
NOTIZIE IPOTECARIE.....	5
Diritti di proprietà e provenienza.....	5
Formalità ipotecarie nel ventennio.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	6
LOCALE COMMERCIALE.....	6
Ubicazione, consistenza, confinanti e dati catastali.....	6
Caratteristiche.....	7
NOTIZIE URBANISTICHE.....	8
Conformità urbanistica.....	8
DIRITTI CONDOMINIALI, VINCOLI, LIMITAZIONI ED UTILITA' COMUNI.....	8
DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI E STATO DI POSSESSO.....	8
STIMA.....	8
Criteri di stima.....	8
Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento.....	9
Parametri formativi del valore di mercato.....	9
Comparazione parametrica.....	9
Comparazione dei parametri zionali.....	10
Comparazione di parametri costruttivi.....	10
Comparazione dei parametri funzionali.....	10
Comparazione dei parametri urbanistici.....	10
Comparazione dei parametri di trasformazione.....	10
Comparazione dei parametri architettonici.....	10
Determinazione del coefficiente totale di comparazione.....	10

Determinazione delle superfici convenzionali.....	10
RIEPILOGO VALORI STIMATI.....	11
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	11
ASSOGGETTAMENTO AD IVA.....	11
RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	11
Risposta al quesito N° 1.....	11
Risposta al quesito N° 2.....	11
Risposta al quesito N° 3.....	12
Risposta al quesito N° 4.....	12
Risposta al quesito N° 5.....	12
Risposta al quesito N° 6.....	12
Risposta al quesito N° 7.....	13
Risposta al quesito N° 8.....	13
Risposta al quesito N° 9.....	13
Risposta al quesito N° 10.....	13
Risposta al quesito N° 11.....	13
Risposta al quesito N° 12.....	13
Risposta al quesito N° 13.....	13
Risposta al quesito N° 14.....	14
Risposta al quesito N° 15.....	14
Risposta al quesito N° 16.....	14
Risposta al quesito N° 17.....	14
Risposta al quesito N° 18.....	14
Risposta al quesito N° 19.....	15
Risposta al quesito N° 20.....	15
Risposta al quesito N° 21.....	15

**ALLEGATI:**

- 1- Verbale di sopralluogo;
- 2- visure ipotecarie e titoli di provenienza
- 3- stralcio planimetria catastale con ubicazione e planimetrie di accatastamento con visura catastale;
- 4- elaborato grafico aggiornato;
- 5- e-mail dell'Amministrazione "La Galleria";
- 6- contratto di locazione del 24.7.2009 reg. il 4.9.2009 al N. 5473;
- 7- fotografie illustrative con didascalie;
- 8- documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pomezia;
- 9- descrizione riepilogativa per l'avviso d'asta;
- 10- quadro riassuntivo dati essenziali;
- 11- bozza emanando decreto di trasferimento;
- 12- cd rom



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### premessa e quesiti

La sottoscritta Architetto Monica Bianchini iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il N. 16034 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 15.09.2009 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 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 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".

.....

Dalla lettura dell'atto di pignoramento la UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA con sede in Roma ha sottoposto ad esecuzione forzata le seguenti **porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare denominato "La Galleria" sito in comune di Pomezia (Rm) via della Motomeccanica 4/D (in catasto civico 40), già via del Mare 2 e precisamente:**

- A) locale negozio posto al piano primo dell'edificio B distinto con il num. 15 (NCEU detto Comune foglio 10 part. 802 sub 109);
- B) locale negozio posto al piano primo dell'edificio B distinto con il num. 16 (NCEU detto Comune foglio 10 part 802 sub 110)
- C) locale negozio posto al piano primo dell'edificio B distinto con il num. 17 (NCEU detto Comune fg 10 part 802 sub 111)
- D) locale negozio posto al piano primo dell'edificio B distinto con il num. 18 (NCEU detto Comune foglio 10 part 802 sub 112)
- E) locale negozio posto al piano primo dell'edificio B distinto con il n. 19 (NCEU detto Comune foglio 10 part 802 sub 113)

Il pignoramento si estende a pertinenze, accessioni e diritti condominiali, nulla escluso.

o o o o

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA ED

### ESITO DEGLI ACCERTAMENTI

Le operazioni di individuazione e ricognizione sono iniziate in data 21 gennaio 2010 presso le unità pignorate, ubicate nel complesso commerciale denominato "La Galleria" in Pomezia alla via Fotomeccanica 2, alla presenza della signora [REDACTED] che ha consentito i rilievi tecnici e fotografici.

Nel corso del sopralluogo è stata verificata la consistenza dello stato attuale delle unità immobiliari rispetto alle planimetrie acquisite presso l'ufficio del Territorio di Roma (servizio catastale) ed al progetto allegato al titolo edilizio abilitativo rilasciato dal Comune di Pomezia riscontrando delle difformità.

Inoltre, all'esito delle riprese fotografiche effettuate, è stato assemblato l'allegato N. 7 "fotografie illustrative" documentante lo stato esterno ed interno dei locali commerciali.

### VERIFICA PRELIMINARE ED OSSERVAZIONI

Per la verifica della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. è stato delegato l'Avv. Antonio Tagliaferri.

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 29.01.2009 ai n. RP 2651 RG 5470.

Dalle risultanze del certificato notarile agli atti e 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 relazione estimativa.

Preliminarmente si osserva:

- Dai rilievi sopralluogo le unità immobiliari pignorate di fatto costituiscono unico locale commerciale adibito a scuola di danza e locato alla signora [REDACTED] con contratto del 24.7.09 reg. a Roma il 4.9.09 al N. 5473.
- Nella costituzione dei lotti si è tenuto conto dello stato attuale in cui si presenta oggi l'immobile ed in particolare della consistenza in unico ampio locale. (Sono stati eliminati i tramezzi divisorii indicati nelle planimetrie catastali).
- E' stata richiesta all'Amministrazione "La Galleria" la situazione contabile relativa alle unità immobiliari in oggetto ma la stessa tramite i signori ha inviato alla sottoscritta una e-mail (all. N. 5) indicativa delle somme riferite al consuntivo 2008 e preventivo anno 2009 senza allegare alcun documento (prospetto o specifica, ecc.)
- Nell'atto di pignoramento gli immobili sono stati descritti facenti parte del complesso immobiliare denominato "La Galleria" ed ubicati in comune di Pomezia (Rm) via della Motomeccanica 4/D (in catasto civico 40), già via del Mare 2, ma dalla ricognizione in loco gli stessi si individuano al civico n. 2
- Si precisa che nel contratto di locazione menzionato si fa riferimento alla cessione soltanto di numero quattro locali anche se gli stessi risultano comunicanti anche con il quinto locale.

#### NOTIZIE CATASTALI

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma nonché dall'acquisizione delle visure catastali storiche si precisa quanto segue:

In catasto terreni l'area su cui insiste il complesso commerciale è censito al foglio 10 particella n. 802 (derivante dalla p.lla 800/a a sua volta derivante dalla 48/b, giusta i tipi di

frazionamento allegati all'atto a rogito del Notaio Augusto Bellagamba di Roma in data 24.10.90 rep. n. 43660/9510, sopra citato).

- In catasto fabbricati le unità immobiliari sono state costituite il 20.1.91 N. 90382/1991, poi successivamente variate in data 16.12.94 N. 94332.1/94 a seguito di frazionamento per trasferimento di diritti in corso di costruzione.

## NOTIZIE IPOTECARIE

### Diritti di proprietà e provenienza

Le unità immobiliari sono pervenute ai signori [REDACTED] coniugi in regime di separazione dei beni, in comune ed in parti uguali in virtù di atto di compravendita per Notaio Brugnoli Carlo del 28.10.2005 rep. 35040/3547 trascritto in data 29.10.2005 ai n. RP 41455 RG 71442 dalla Società FINECO – Srl con sede in Pomezia

### Formalità ipotecarie nel ventennio

Dal certificato notarile depositato in atti e dalle visure ipotecarie effettuate si rileva continuità storica nel ventennio e le formalità ipotecarie sono le seguenti:

- Atto di compravendita per Notaio Brugnoli Carlo del 28.10.2005 rep. 35040/3547 trascritto in data 29.10.2005 ai n. RP 41455 RG 71442 mediante il quale i signori [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato le unità immobiliari dalla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- Atto per cambio di denominazione sociale da [REDACTED] a [REDACTED] a rogito Notaio Augusto Bellagamba di Roma del 3.10.2001 rep. n. 94508/23848, reg. a Roma 2 il 9.10.2001 al n. 9574
- Atto di permuta a rogito Notaio Augusto Bellagamba di Roma del 3.4.92 rep. n. 56435, reg. a Roma il 23.4.92 al n. 22946 e trascritto presso la conservatoria del RR.II di Roma 2 in data 28.4.1992 in cui la [REDACTED] cedette alla [REDACTED] il residuo terreno di sua proprietà di are 31,82 riportato nel NCT al foglio 10 p.lla 805, 803 e 806 derivanti rispettivamente dalle particelle 48/a, 800/b, e 48/b giusta i tipi di frazionamento 3258 del 1990, 2273 del 1990 e ancora 3258 del 1990, allegato al citato rogito Bellagamba del 24.10.90 rep. 43660

- Atto di permuta a rogito Notaio Giancarlo Mazza di Roma del 17.6.91 rep. n. 36326, reg. a Roma il 5.7.91 al n. 36395 e trascritto presso la conservatoria del RR.II di Roma in data 6 luglio 1991 al n. 20163 di formalità, la \_\_\_\_\_ cedete a titolo di permuta alla \_\_\_\_\_ una porzione di terreno della superficie di are 64,42 distinto nel catasto terreni al foglio 10 p.lla 802 (già p.lla 800/a) a sua volta derivante dalla 48/b giusta i tipi di frazionamento allegati all'atto a rogito del Notaio Augusto Bellagamba di Roma in data 24.10.1990 rep. 43660/9510, in cambio di distinte porzioni di fabbricato da edificarsi sulla particella di terreno oggetto della permuta.

- Atto di conferimento a rogito Notaio Mario Negro di Roma del 31.12.1980 rep. n. 16418/2302 trascritto in data 27.1.1981 RG 2572 RP 2086 con il quale la \_\_\_\_\_

conferisce vari immobili tra cui lo stabilimento in Pomezia via del Mare n. 2 costituita da area di circa mq 10.200, con sovrastanti fabbricati ad uso industriale ed accessorio, riportati in Catasto al foglio 10 p.lla 48.

- Atto per cambio di denominazione sociale della società da ARCA srl in ARCA Spa a rogito Notaio Mario Negro di Roma del 31.12.1980 rep. n. 16419 reg. a Roma il 20.1.81 al N. 5899 e trascritto a Roma il 27.1.81 al n. 2087 di formalità.

- Atto a rogito per Notaio Igino Clementi di Roma del 19.11.1958 rep. 158266 trascritto in data 28.11.1958 RP 44137 reg. a Roma il 28.11.58 al N. 4860, con il quale la \_\_\_\_\_

ha acquistato dal signor Giovanni Fabbrica un appezzamento di terreno sito in Comune di Pomezia riportato in catasto al foglio 10 p.lla 48.

#### Formalità pregiudizievoli

Le formalità pregiudizievoli rilevate sul certificato notarile e dalle visure ipotecarie in aggiornamento gravanti sugli immobili in esame sono:

- Verbale di pignoramento trascritto in data 29.01.2009 ai numeri RP 2651 RG 5470 a favore della Unicredit Banca di Roma Spa con sede in Roma;

- Iscrizione del 29.10.2005 formalità numero RP 20830 RG 71446 a favore della Banca di Roma Spa con sede in Roma;

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di stima costituiscono porzioni immobiliari facenti parte di complesso commerciale denominato "La Galleria" site in Comune di Pomezia (Rm) via della Motomeccanica civico n. 2 e non 4/D (già via del Mare n. 2) consistenti in locali negozio posti al piano primo dell'edificio "B" di cui agli interni 15, 16, 17, 18, 19 e precisamente:

### LOCALE COMMERCIALE

#### Ubicazione, consistenza, confinanti e dati catastali

Locale commerciale attualmente adibito a scuola di danza avente superficie coperta di circa mq 213 e superficie utile di circa mq 193 composta da ampia sala per ballo, segreteria, due spogliatoi, servizi igienici ed area in allestimento.

Il tutto confina con passaggio comune del centro commerciale, proprietà salvo altri.

Nel NCEU del Comune di Pomezia l'immobile si individua al foglio di mappa n. 10 p.la n. 802

- sub 109 cat. C/1, classe 5, consistenza mq 38, rendita € 1.032,29

- sub 110 cat. C/1, classe 5, consistenza mq 36, rendita € 977,96

- sub 111 cat. C/1, classe 5, consistenza mq 40, rendita € 1.086,63

- sub 112 cat. C/1, classe 5, consistenza mq 44, rendita € 1.195,29

- sub 113 cat. C/1, classe 5, consistenza mq 44, rendita € 1.195,29

in testa a [REDACTED], proprietari per i diritti di ½ ciascuno, coniugi in regime di separazione dei beni

#### Caratteristiche

Trattasi di locale adibito a scuola di danza, posto al piano primo di complesso commerciale accessibile da ingresso che affaccia su passaggio comune del centro commerciale dove insistono anche scale aperte e rampe mobili di comunicazione con il piano sottostante.

Come già detto trattasi di costruzione avente tipologia di complesso commerciale realizzato in struttura portante di cemento armato con tamponature in forati e tramezzature anche cartongesso; copertura piana e controsoffittatura fonoassorbente costituita da pannelli in gesso alleggerito sormontati su struttura intelaiata di alluminio).

La zona di ubicazione è a destinazione mista; vi sono supermercati, uffici ed abitazioni.

Nel PRG del comune di Pomezia l'immobile è ricompreso in zona L2 (insediamenti industriali in genere).

Le particolarità e rifiniture del locale sono le seguenti:

- pareti di delimitazione tinteggiate e vetrina espositiva costituita da montanti di metallo e vetri;
- porta d'ingresso in metallo e vetro;
- impianti: idrico, elettrico;
- impianto autonomo di condizionamento ad aria calda o fredda;
- pavimenti prevalentemente in gres e con parquet prefinito nella sala da ballo;
- bagno con pavimento e rivestimento di piastrelle in ceramica, completo di sanitari;
- infissi interni di porte di alluminio verniciato con pannelli in pvc;
- controsoffitto fonoassorbente con pannelli alleggeriti di gesso;
- altezza interna dei vani di circa mt. 2,99.

L'immobile come già detto costituisce porzione del centro commerciale "La Galleria" di Pomezia, ubicato in zona vicina al centro, zona servita da mezzi pubblici, con ingresso principale sulla nota via Del Mare, in località sviluppata sia sotto il profilo residenziale che commerciale. Sono, infatti, presenti nella zona negozi, esercizi pubblici, uffici.

L'unità commerciale non è conforme al progetto autorizzato per quanto attiene la consistenza e distribuzione interna degli spazi. Lo stato di fatto non corrisponde alle planimetrie di accatastamento sia per quanto concerne la consistenza che per la distribuzione interna degli spazi.

#### NOTIZIE URBANISTICHE

- Per la realizzazione del complesso è stata rilasciata Concessione Edilizia N. 119 del 6.10.1988

- In data 14.7.1989 è stata rilasciata Concessione Edilizia in variante N. 119/88 bis a seguito di richiesta del 20.3.89
- Successivamente in data 24.11.1990 è stato presentato altro progetto di variante relativo alle aree di parcheggio per il quale è stata rilasciata dal comune stesso la concessione in variante n. 119/88 ter.
- In variante e voltura delle precitate concessioni è stata rilasciata la concessione edilizia n. 25/92 del 18.3.92 protocollo 25412 e successiva concessione edilizia n. 32/96 prot. 37744 del 10.5.1996.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio Tecnico del Comune di Pomezia non risulta ancora rilasciata la prescritta autorizzazione di agibilità.

#### Conformità urbanistica

Lo stato attuale dei luoghi, non trova perfetto riscontro con il progetto assentito per quanto attiene la consistenza delle unità immobiliari e la relativa distribuzione interna degli spazi per cui si rende necessario procedere alla eventuale regolarizzazione urbanistica con istanza di condono, oppure DIA in sanatoria e/o permesso a costruire, secondo le disposizioni legislative e/o regolamenti edilizi attuati dal Comune di Pomezia.

#### **DIRITTI CONDOMINIALI , VINCOLI, LIMITAZIONI ED UTILITA' COMUNI**

Nel titolo di provenienza si menziona che nella vendita sono inclusi tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui quanto trasferito si trova, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere in virtù del titolo di provenienza citato nonché dei diritti ed obblighi sulle parti comuni del fabbricato nascenti dal regolamento di condominio , con annesse tabelle millesimali, che trovasi allegato nei rogiti del Notaio Augusto Bellagamba di Roma del 26 giugno 1996, rep. n. 79110, reg. a Roma il 16.7.96, trascritto a Roma il 17.7.96 al n. RP 4892 di formalità.

- Con atto autenticato dal notaio Ugo Di Benedetto di Pomezia in data 28.12.1989 rep. 31816 reg. a Roma il 29.12.1989 al n. C/63619 la società si impegnò a costituire gratuitamente a favore del comune di Pomezia una servitù perpetua di passaggio pedonale su una striscia del terreno di cui alla p.lla originaria n. 48.
- Con atto a rogito notaio Bellagamba di Roma in data 24.10.1990 Rep. 43660 reg. a Roma il 13.11.90 al N. 53774 e trascritto a Roma il 15.11.90 ai n. 29806 e 29807 di formalità, cedette gratuitamente al comune di Pomezia una servitù di passaggio a carico della striscia di terreno di mq 355 riportato al foglio 10 p.lla 804 (già 800/c) e 807 (già 48/c).
- Per quanto attiene la situazione contabile condominiale relativa alle unità immobiliari in oggetto, la sottoscritta non è riuscita ad acquisire alcun documento oltre che una comunicazione e-mail (all.N. 5) trasmessa dall'Amministrazione "La Galleria", in cui si individuano solo le somme riferite al consuntivo 2008 e preventivo anno 2009.

### **DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI E STATO DI POSSESSO**

Le unità immobiliari costituiscono unico locale adibito a scuola di danza "Universo Danza" locato alla signora [REDACTED] con contratto del 24.7.09 reg. il 4.9.09 al N. 5473 (vedi all. N. 6)

### **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 di 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, 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, informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare circostante, ovvero per comparazione con altri aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima e comparabili con lo stesso in particolare della ubicazione in galleria commerciale, hanno consentito alla sottoscritta di adottare il valore unitario di € 2.100,00 desunto dalle Quotazioni riferite al 1° semestre 2009 relativamente a locali commerciali con un valore di mercato minimo di €/mq 2.100,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 2.750,00. Tale valore è stato applicato anche in considerazione dello stato "di degrado" in cui tutto il centro commerciale versa nel complesso.

#### 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 Pomezia e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi;

- 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 e all'assenza di quadri di dissesto e degrado (assenza di fenomologie di degrado da immissioni di acque, formazioni di condensa), in funzione dell'epoca di realizzazione e delle manutenzioni effettuate;

- di finitura, relativa all'identificazione di buone caratteristiche formali e qualitative (buona qualità dei materiali e corretta posa in opera);

- impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni (elettrico, idrico, di riscaldamento/condizionamento, telefonico, citofonico, di smaltimento delle acque bianche e nere), 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, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

### Comparazione dei parametri zonali

L'ubicazione zonale, di poco distante dal centro abitato di Pomezia, la normale fruizione di reti di servizi, la posizione nella immediata vicinanza di una strada di notevole importanza, connotano l'immobile in termini di poco incrementali, rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariato, assunto pari a **Kz = 1,00**

### Comparazione di parametri costruttivi

strutturale: il fabbricato sotto il profilo strutturale non presenta lesioni né fenomeni di dissesto, per cui il coefficiente strutturale può trasposto in un coefficiente invariato assunto pari a **Kc1= 1,00**

di rifinitura: le caratteristiche di finitura ed in particolare lo stato di conservazione e manutenzione, normali, possono essere trasposte in un coefficiente decrementale pari a **Kc2 = 0,95**

impiantistico: l'epoca di realizzazione degli impianti può essere trasposto in un coefficiente impiantistico invariabile pari a **Kc3 = 1,00**

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a **Kc 1,00** scaturito da  $Kc1 \times Kc2 \times Kc3 = 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 0,95$

### 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, oltre alla considerazione che trattasi di immobile facente parte in centro commerciale, 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, l'immobile oggetto di stima non è conforme al titolo abilitativo assentito ed è necessaria la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo assunto pari a **Kc1= 0,95**

### Comparazione dei parametri di trasformazione

Attualmente l'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in zona L 2 (insediamenti industriali in generale) per cui le potenzialità di trasformazione, inducono l'applicazione di un coefficiente invariato pari a **Ktr 1,00**

### Comparazione dei parametri architettonici

Trattasi di tipologia di unità immobiliare ricompresa in centro commerciale avente pianta regolare, a semplice elevazione il cui sviluppo architettonico presenta le caratteristiche di attività commerciale, per cui induce l'applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Karck 1,00**

### Determinazione del coefficiente totale di comparazione

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

**K tot 0,90** ( $K_z \times K_c \times K_f \times K_u \times K_{tr} \times K_{arck}$ ) corrispondente a  $(1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00) = 0,90$

### Determinazione delle superfici convenzionali

La superficie commerciale viene calcolata attraverso i dati rilevati dalle planimetrie di accatastamento nonché dalle misurazioni riscontrate in loco. Essa rappresenta la sommatoria della superficie lorda delle singole unità immobiliari (comprensiva di muri perimetrali esterni computati al 100%, delle tramezzature interne computate al 100% e delle murature confinanti con altre unità e/o spazi comuni computate al 50%) nonché delle superfici ragguagliate.

Applicando il coefficiente totale **Ktot di 0,90** trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi del più probabile valore, da quello "minimo" assunto pari a €/mq 2.100,00 per i locali commerciali, si ha:  $€ 2.100,00 \times 0,90 = €/mq 1.890,00$

### ***Ne consegue il seguente risultato di stima***

- locale commerciale = mq 213  
Mq 213 x € 1.890,00 = € 402.570,00

Valore stimato = € 402.570,00

- **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**

<b>VALORE COMPLESSIVO STIMATO = €</b>	<b>402.570,00</b>
---------------------------------------	-------------------

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

In considerazione della consistenza attuale delle unità immobiliari che di fatto costituiscono unico locale commerciale adibito a scuola di danza, nella formazione dei lotti si è ritenuto di costituire unico lotto.

#### **ASSOGGETTAMENTO AD IVA**

Trattandosi di trasferimento da privato, stante le leggi vigenti, la vendita degli immobili non è soggetta ad Iva.

#### **RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

##### Risposta al quesito N° 1

Per la verifica della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. è stato nominato l'Avv. Antonio Tagliaferri.

L'atto di pignoramento risulta essere stato trascritto in data 29.01.2009 ai n. RP 2651 RG 5470.

La sottoscritta ha acquisito le visure catastali ed ipotecarie, nonché le autorizzazioni presso l'ufficio tecnico del Comune di Pomezia, relative agli immobili estimativi.

Dalle risultanze della documentazione in 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, è stata redatta la relazione tecnica estimativa.

##### Risposta al quesito N° 2

Gli immobili oggetto di stima costituiscono porzioni immobiliari facenti parte di complesso commerciale denominato "La Galleria" sito in Comune di Pomezia (Rm) via della Motomeccanica civico n. 2 e non 4/D (già via del Mare n. 2) consistenti in locali negozio posti al piano primo dell'edificio "B" di cui agli interni 15, 16, 17, 18, 19 e precisamente locale

adibito a scuola di danza avente superficie coperta di circa mq 213 e superficie utile di circa mq 193 composta da ampia sala per ballo, segreteria, due spogliatoi, servizi igienici ed area in allestimento.

Il tutto confina con passaggio comune del centro commerciale, proprietà salvo  
altri.

Nel NCEU del Comune di Pomezia l'immobile si individua al foglio di mappa n. 10 p.lla n. 802

- sub 109 cat. C/1, classe 5, consistenza mq 38, rendita € 1.032,29

- sub 110 cat. C/1, classe 5, consistenza mq 36, rendita € 977,96

- sub 111 cat. C/1, classe 5, consistenza mq 40, rendita € 1.086,63

- sub 112 cat. C/1, classe 5, consistenza mq 44, rendita € 1.195,29

- sub 113 cat. C/1, classe 5, consistenza mq 44, rendita € 1.195,29

in testa a XXXXXXXXXX, proprietari per i diritti di ½ ciascuno, coniugi in regime di separazione dei beni

#### Risposta al quesito N° 3

Nell'atto di pignoramento gli immobili sono stati descritti facenti parte del complesso immobiliare denominato "La Galleria" ed ubicati in comune di Pomezia (Rm) via della Motomeccanica 4/D (in catasto civico 40), già via del Mare 2, ma dalla ricognizione in loco gli stessi si individuano al civico n. 2.

I dati catastali e la descrizione dei beni riportata nell'atto di pignoramento trovano sommariamente rispondenza con quella riscontrata in loco.

#### Risposta al quesito N° 4

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato rilevato direttamente la consistenza delle unità immobiliari ed è stata verificata la corrispondenza con gli elaborati grafici e planimetrici acquisiti presso l'ufficio del Territorio di Roma (Servizio catastale) nonché desunti dai progetti allegati ai titoli edilizi abilitativi acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pomezia riscontrando delle difformità nella distribuzione interna degli spazi.

E' stato redatto un elaborato grafico aggiornato dell'immobile.

Risposta al quesito N° 5

L'immobile ricade nel PRG vigente del Comune di Pomezia in zona L 2 (insediamenti industriali in generale)



Risposta al quesito N° 6

- Per la realizzazione del complesso è stata rilasciata Concessione Edilizia N. 119 del 6.10.1988
- In data 14.7.1989 è stata rilasciata Concessione Edilizia in variante N. 119/88 bis a seguito di richiesta del 20.3.89
- Successivamente in data 24.11.1990 è stato presentato altro progetto di variante relativo alle aree di parcheggio per il quale è stata rilasciata dal comune stesso la concessione in variante n. 119/88 ter.
- In variante e voltura delle precitate concessioni è stata rilasciata la concessione edilizia n. 25/92 del 18.3.92 protocollo 25412 e successiva concessione edilizia n. 32/96 prot. 37744 del 10.5.1996.



Dalle informazioni assunte presso l'ufficio Tecnico del Comune di Pomezia non risulta ancora rilasciata la prescritta autorizzazione di agibilità.



Lo stato attuale dei luoghi, non trova perfetto riscontro con il progetto assentito e con le planimetrie di accatastamento per quanto attiene la distribuzione interna degli spazi, per cui si rende necessario presentare istanza di condono, oppure DIA in sanatoria o quant'altro, secondo le disposizioni legislative e/o regolamenti edilizi attuati dal Comune di Pomezia

Risposta al quesito N° 7

In considerazione della attuale consistenza degli immobili si è ritenuto di costituire unico lotto.

Risposta al quesito N° 8



Come già espresso in precedenza il compendio pignorato è costituito dalla piena proprietà su unità immobiliari costituenti oggi unico locale commerciale.



Per quanto attiene al valore del lotto, lo stesso è stato stimato in € **402.570,00**

Risposta al quesito N° 9

Le unità immobiliari costituiscono unico locale adibito a scuola di danza "Universo Danza" locato alla signora [REDACTED] con contratto del 24.7.09 reg. il 4.9.09 al N. 5473 (vedi all. N. 6)

Risposta al quesito N° 10

Si precisa che trattasi di bene acquistato in regime di separazione legale per i diritti di proprietà pari ad ½ ciascuno.

Risposta al quesito N° 11

Nel titolo di provenienza si menziona che nella vendita sono inclusi tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui quanto trasferito si trova, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere in virtù del titolo di provenienza citato nonché dei diritti ed obblighi sulle parti comuni del fabbricato nascenti dal regolamento di condominio , con annesse tabelle millesimali, che trovasi allegato nei rogiti del Notaio Augusto Bellagamba di Roma del 26 giugno 1996, rep. n. 79110, reg. a Roma il 16.7.96, trascritto a Roma il 17.7.96 ai n. RP 4892 di formalità.

- Con atto autentificato dal notaio Ugo Di Benedetto di Pomezia in data 28.12.1989 rep. 31816 reg. a Roma il 29.12.1989 al n. C/63619 la società [REDACTED] si impegnò a costituire gratuitamente a favore del comune di Pomezia una servitù perpetua di passaggio pedonale su una striscia del terreno di cui alla p.lla originaria n. 48

- Con atto a rogito notaio Bellagamba di Roma in data 24.10.1990 al N. 53774 e trascritto a Roma il 15.11.90 ai n. 29806 e 29807 di formalità [REDACTED] cedette gratuitamente al comune di Pomezia servitù di passaggio a carico della striscia di terreno di mq 355 riportato al foglio 10 p.lla 804 (già 800/c) e 807 (già 48/c)

- Per quanto attiene la situazione contabile condominiale relativa alle unità immobiliari in oggetto,

la sottoscritta non è riuscita ad acquisire alcun documento oltre che una comunicazione e-mail (all.N. 5) trasmessa dall'Amministrazione "La Galleria", in cui si indicano solo le somme riferite al consuntivo 2008 e preventivo anno 2009.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito N° 12

L'immobile oggetto di stima costituisce un **LOTTO UNICO** ed il valore stimato è di € **402.570,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(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 mediante raccomandata AR copia del proprio elaborato ai creditori procedenti intervenuti ed ai debitori nei termini stabiliti di 45 giorni antecedenti l'udienza.

Risposta al quesito N° 15

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito N° 16

Il CTU provvede al deposito dell'elaborato peritale nei termini concessi in forma cartacea e si riserva il deposito degli allegati di cui al Quadro riassuntivo dati essenziali (All. N. 10), avviso di vendita immobiliare (All. N. 9), bozza decreto di trasferimento (All. N.11), nei dieci giorni precedenti l'udienza fissata per il 07/04/2010 ed il cd rom contenente i relativi files redatti con programmi compatibili con Microsoft Word.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito N° 17

Le fotografie illustrative costituiscono l'allegato N. 7 alla presente relazione

Risposta al quesito N° 18

La presente relazione tecnica estimativa è costituita dai seguenti allegati:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 1- Verbale di sopralluogo;

- 2- visure ipotecarie e titoli di provenienza
- 3- stralcio planimetria catastale con ubicazione e planimetrie di accatastamento con visura catastale;
- 4- elaborato grafico aggiornato;
- 5- e-mail dell'Amministrazione "La Galleria";
- 6- contratto di locazione del 24.7.2009 reg. il 4.9.09 al n. 5473;
- 7- fotografie illustrative con didascalie;
- 8- documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pomezia;
- 9- descrizione riepilogativa per l'avviso d'asta;
- 10- quadro riassuntivo dati essenziali;
- 11- bozza emanando decreto di trasferimento;
- 12- cd rom

Risposta al quesito N° 19

E' stato consentito l'accesso all'immobile senza ostacoli o problematiche

Risposta al quesito N° 20

Ad espletamento del presente quesito sono stati redatti: quadro riassuntivo dati essenziali (ALL. 10), avviso di vendita immobiliare (ALL. 9), bozza decreto di trasferimento (ALL. 11)

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.

Velletri, li

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Il C.T.U.**

(Arch. Monica Bianchini)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it