



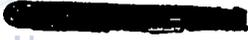
TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione Immobiliare n° 622/02 Rinvio 21.12.06

promossa da

BNL

contro

ASTE GIUDIZIARIE.it

G.E. dott. NESPECA

...

Con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto **Architetto Patrizia De Stefanis** veniva nominato Consulente Tecnico Esperto nella Causa Civile di cui all'Esecuzione n. 622/02.

Durante il giuramento di rito, prestato all'udienza del 20 aprile 2006, gli venivano affidati i seguenti quesiti:

Accerti l'Esperto:

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 Codice Procedura Civile è necessaria e però manca in atti o è inidonea, ed in tale caso riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, ed in tal caso proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
- 3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in

ASTE GIUDIZIARIE.it

beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, ed in tal caso proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

- 4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 5) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 6) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- 7) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
- 8) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 9) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della Legge 28.02.1985 n. 47, e successive modifiche; in caso di insufficienza di tale notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata legge 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40 comma 6, della citata L. 47/85;
- 10) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
- 11) Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, ciascun lotto, indichi: Comune di

ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero dei vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

- 12) Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

RISPOSTA AI QUESITI

IDENTIFICHI CON PRECISI DATI CATASTALI E CONFINI E SOMMARIAMENTE DESCRIVA L'IMMOBILE PIGNORATO, VERIFICANDO LA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi di un immobile con destinazione a multisala cinematografica e relative pertinenze, quali impianti tecnologici, ripostigli e servizi, in Comune di Anzio via delle Cinque Miglia, riportato nel vigente catasto fabbricati al foglio 5 con particella 1078 al piano terra e primo, censito con Categoria D/8, Rendita € 36.399,88, confinante con distacco su via delle Cinque Miglia, distacco su strada di lottizzazione, distacco Società ~~XXXXXXXXXX~~, distacco su residua proprietà, salvo se altri.

Tutto come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare.

L'immobile è composto da piano terra e primo, con



destinazione e superficie pari a:

PIANO TERRA

SALA N. 1, altezza variabile ml 6,40

- ml 14,50 x ml 19,10 = mq 276,95
- ml 5,20 x ml 1,80 = mq 9,36
- ml 5,90 x ml 2,00 = mq 11,80
- Sommano MQ 298,11

SALA N. 2, altezza variabile ml 6,40

- ml 17,40 x ml 10,30 = mq 179,22
- ml 1,20 x ml 2,70 = mq 3,24
- ml 8,20 x ml 2,20 = mq 18,04
- Sommano MQ 200,50

SALA N. 3, altezza variabile ml 6,40

- ml 17,50 x ml 10,30 = mq 180,25
- ml 1,20 x ml 2,30 = mq 2,76
- ml 8,30 x ml 2,20 = mq 18,26
- Sommano MQ 201,27

SALA N. 4, altezza variabile ml 6,40

- ml 14,70 x ml 10,30 = mq 151,41
- ml 1,20 x ml 2,50 = mq 3,00
- ml 8,20 x ml 2,20 = mq 18,04
- Sommano MQ 172,45

DIREZIONE – CASSA – ATRIO – BAR h ml 3,50

- ml 24,40 x ml 8,60 = mq 209,84
- ml 4,00 x ml 3,40 = mq 13,60



Sommano MQ 223,44

CORPO VANO SCALA – RIPOSTIGLIO

- ml 5,90 x ml 4,20 = mq 24,78

- ml 3,90 x ml 2,50 = mq 9,75

Sommano MQ 34,53

PIANO PRIMO

SALA PROIEZIONE

- ml 6,40 x ml 36,40 = mq 232,96

- ml 2,00 x ml 1,50 = mq 3,00

Sommano MQ 235,96

TERRAZZA

- ml 6,30 x ml 32,50 = MQ 204,75

DICA DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO E DELLA CONSISTENZA DEL NUCLEO FAMILIARE DELL'OCCUPANTE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

All'attualità il complesso multisala cinematografica risulta di proprietà ed in uso della società esecutata.

INDICHI IL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO

Trattasi di immobile di proprietà di Società.

RIFERISCA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE,

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO, OVVERO DI NATURA PAESAGGISTICA E SIMILI

Il complesso multisala risulta essere stato costruito su terreno acquistato con atto notaio Vittorio TERZI in Anzio il [REDACTED], rep. [REDACTED] e racc. [REDACTED], registrato ad Anzio l' [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto a Roma 2° [REDACTED] ai n.ri [REDACTED] e [REDACTED]. Nell'atto è riportato che la parte acquirente è a conoscenza che la striscia di terreno larga ml 10 (dieci), lungo il confine Ovest (strada di lottizzazione) è a servizio di più lotti giusto atto notaio Terzi del [REDACTED] rep. [REDACTED] ivi registrato il [REDACTED] al n. [REDACTED]. Per la stessa strada la parte si impegna a farsi carico per la quota di 241/1000 (duecentoquarantuno millesimi) per le spese di realizzazione e manutenzione.

Il fabbricato poi, risulta essere stato costruito con Concessione Edilizia n. 14930 del 31.07.95, giusto inizio lavori del 10.08.95 e dichiarati ultimati il 14.06.96. Successivamente veniva redatta variante in corso d'opera, protocollo 20206 dell'11.07.96, tenuto conto della diversa configurazione del lotto di terreno assunta nel progetto originario, prevedendo un adeguamento della planimetria generale, sistemazione delle aree scoperte, aumentando però la superficie d'ingombro, passando dagli originari 1030 mq a 1262,83 mq.

Tutto in conformità degli indici urbanistici.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Veniva poi inoltrata ai sensi del D.L. n. 30 del 1996, per la realizzazione del manufatto da destinare alla istallazione dei servizi tecnologici e della cabina elettrica.

Nell'originario P.R.G. l'immobile è riportato in zona E – A mq 4.000, ora nel vigente P.R.G. zona Industriale (attività ricreative).

RIFERISCA DELLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO; IN PARTICOLARE INDICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO RISULTANTE DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DI CUI ALL'ART. 30 DEL T.U. DI CUI AL DPR 6.6.01 N. 380, NONCHÉ LE NOTIZIE DI CUI ALL'ART. 46 DI DETTO T.U. E DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE 28.02.1985 N. 47, E SUCCESSIVE MODIFICHE; IN CASO DI INSUFFICIENZA DI TALE NOTIZIE, TALE DA DETERMINARE LE NULLITÀ DI CUI ALL'ART. 46, COMMA 1, DEL CITATO T.U., OVVERO DI CUI ALL'ART. 40, COMMA 2, DELLA CITATA LEGGE 47/85, FACCIA DI TANTO L'ESPERTO MENZIONE NEL RIEPILOGO, CON AVVERTENZA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ, RICORRENDONE I PRESUPPOSTI, AVVALERSI DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 46 COMMA 5, DEL CITATO T.U. E DI CUI ALL'ART. 40 COMMA 6, DELLA CITATA L. 47/85

L'immobile, è stato costruito in base alla concessione edilizia rilasciata e nella realizzazione risulta essere conforme.

DETERMINI IL VALORE CON L'INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO



BASE DI VENDITA, COMUNQUE FORNENDO ELEMENTI DI RISCONTRO (QUALI BORSINI IMMOBILIARI, PUBBLICAZIONI DI AGENZIE IMMOBILIARI, COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON ANALOGHE CARATTERISTICHE) ED ANCHE FORMANDO, AL PRINCIPALE FINE DI CONSEGUIRE UNA PIÙ VANTAGGIOSA OCCASIONE DI VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LOTTI SEPARATI

Per la determinazione del valore si è effettuata una attenta ricerca di mercato, in quel dato momento e mercato, volendo prendere a riferimento beni simili nella stessa zona o nei comuni limitrofi, senza però trovare altro bene.

Si sono interpellate due agenzie dello stesso comune, unitamente all'incaricato dell'ufficio tecnico di Anzio, ma non è stato possibile risalire al valore, non essendovi in vendita beni con analoga destinazione.

Si è, quindi, contattato uno studio professionale specializzato nella progettazione, realizzazione e vendita di edifici multisale, che ha redatto apposita stima, che si allega, prevedendo un valore finale del bene pari ad € 1.800.000,00.

CORREDI LA RELAZIONE – DA PRESENTARE ANCHE IN FORMATO E SU SUPPORTO INFORMATICO (E SEGNATAMENTE IN FORMATO TESTO O WORD PER WINDOWS MICROSOFT, NONCHÉ “.PDF” PER ADOBE ACROBAT) O EQUIVALENTE – DI UNA PLANIMETRIA E DI RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE IN CUI SINTETICAMENTE, CIASCUN LOTTO, INDICHI: COMUNE DI



UBICAZIONE, FRAZIONE, VIA O LOCALITÀ, CONFINI, ESTENSIONE E DATI CATASTALI (LIMITATI: PER I TERRENI, ALLA PARTITA, AL FOGLIO, ALLA PARTICELLA, ALL'ESTENSIONE ED AL TIPO DI COLTURA; PER I FABBRICATI, ALLA PARTITA, AL FOGLIO, ALLA PARTICELLA ED ALL'EVENTUALE SUBALTERNO, AL NUMERO DEI VANI ED ACCESSORI, AL NUMERO CIVICO, AL PIANO ED AL NUMERO DI INTERNO)

La presente relazione viene prodotta in formato “.pdf” per Adobe Acrobat, corredata dalla certificazione catastale.

UNICO LOTTO

Trattasi immobile con destinazione a multisala cinematografica e relative pertinenze, quali impianti tecnologici, ripostigli e servizi, in Comune di Anzio via delle Cinque Miglia, riportato nel vigente catasto fabbricati al foglio 5 con particella 1078 al piano terra e primo, censito con Categoria D/8, Rendita € 36.399,88, confinante con distacco su via delle Cinque Miglia, distacco su strada di lottizzazione, distacco Società [REDACTED], distacco su residua proprietà, salvo se altri.

Prezzo a base d'asta € 1.800.000,00

ESTRAGGA REPERTO FOTOGRAFICO – ANCHE IN FORMATO DIGITALE, SECONDO LE SPECIFICHE DI CUI AL FOGLIO DI RACCOMANDAZIONI CONSEGNATO CONTESTUALMENTE – DELLO STATO DEI LUOGHI, COMPRENSIVO, IN CASO DI COSTRUZIONE, ANCHE DEGLI INTERNI.

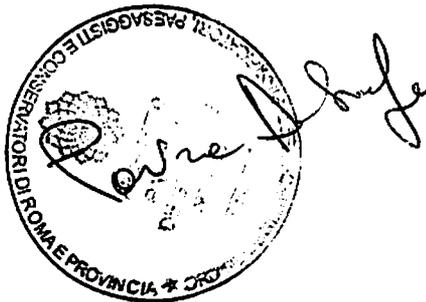
Si allegano le 12 (dodici) foto a colori effettuate, digitali, che si allegano.

Tanto dovevo per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il C.T.E.

Arch. Patrizia De Stefanis

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it