

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mancinelli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 406/2023 del R.G.E.

contro



Incarico.....	13
Premessa.....	13
Descrizione	13
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275.....	13
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano 1.....	14
Bene N° 3 - Palestra ubicata a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1	15
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S2	15
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1.....	16
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1.....	16
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1.....	16
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1.....	17
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1.....	17
Bene N° 10 - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano T.....	17
Bene N° 11 - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1	18
Bene N° 12 - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1	18
Bene N° 13 - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1	19
Bene N° 14 - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1	19
Bene N° 15 - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1	19
Bene N° 16 - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1	20
Bene N° 17 - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1	20
Lotto 1.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	22
Patti	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24



Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 2	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità	28
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali	29
Precisazioni.....	30
Patti	30
Stato conservativo	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali	31
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Lotto 3	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità	35
Confini	35
Consistenza.....	35
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali	36
Precisazioni.....	36
Patti	36
Stato conservativo	37
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	38



Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 4.....	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Titolarità	41
Confini	42
Consistenza.....	42
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Dati Catastali	42
Precisazioni.....	43
Patti	43
Stato conservativo	43
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali	44
Formalità pregiudizievoli	44
Normativa urbanistica	45
Regolarità edilizia	47
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Lotto 5	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	48
Titolarità	48
Confini	48
Consistenza.....	48
Cronistoria Dati Catastali.....	49
Dati Catastali	49
Precisazioni.....	50
Patti	50
Stato conservativo	50
Parti Comuni.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Stato di occupazione	51
Provenienze Ventennali	51
Formalità pregiudizievoli	52



Normativa urbanistica	53
Regolarità edilizia	54
Vincoli od oneri condominiali.....	55
Lotto 6.....	55
Completezza documentazione ex art. 567.....	55
Titolarità	55
Confini	56
Consistenza.....	56
Cronistoria Dati Catastali.....	56
Dati Catastali	56
Precisazioni.....	57
Patti	57
Stato conservativo	57
Parti Comuni.....	57
Servitù, censo, livello, usi civici.....	57
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	57
Stato di occupazione	58
Provenienze Ventennali	58
Formalità pregiudizievoli	58
Normativa urbanistica	59
Regolarità edilizia	61
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Lotto 7	62
Completezza documentazione ex art. 567.....	62
Titolarità	62
Confini	62
Consistenza.....	62
Cronistoria Dati Catastali.....	63
Dati Catastali	63
Precisazioni.....	63
Patti	63
Stato conservativo	63
Parti Comuni.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione	64
Provenienze Ventennali	64
Formalità pregiudizievoli	65



Normativa urbanistica	66
Regolarità edilizia	67
Vincoli od oneri condominiali.....	68
Lotto 8.....	68
Completezza documentazione ex art. 567.....	68
Titolarità	69
Confini	69
Consistenza	69
Cronistoria Dati Catastali.....	69
Dati Catastali	69
Precisazioni.....	70
Patti	70
Stato conservativo	70
Parti Comuni.....	70
Servitù, censo, livello, usi civici.....	70
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	70
Stato di occupazione	71
Provenienze Ventennali	71
Formalità pregiudizievoli	71
Normativa urbanistica	72
Regolarità edilizia	74
Vincoli od oneri condominiali.....	75
Lotto 9	75
Completezza documentazione ex art. 567.....	75
Titolarità	75
Confini	75
Consistenza.....	75
Cronistoria Dati Catastali.....	76
Dati Catastali	76
Precisazioni.....	76
Patti	76
Stato conservativo	76
Parti Comuni.....	76
Servitù, censo, livello, usi civici.....	76
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	77
Stato di occupazione	77
Provenienze Ventennali	77
Formalità pregiudizievoli	77



Normativa urbanistica	79
Regolarità edilizia	80
Vincoli od oneri condominiali.....	81
Lotto 10	81
Completezza documentazione ex art. 567.....	81
Titolarità	81
Confini	81
Consistenza	82
Cronistoria Dati Catastali.....	82
Dati Catastali	82
Precisazioni.....	83
Patti	83
Stato conservativo	83
Parti Comuni.....	83
Servitù, censo, livello, usi civici.....	83
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	83
Stato di occupazione	84
Provenienze Ventennali	84
Formalità pregiudizievoli	84
Normativa urbanistica	85
Regolarità edilizia	87
Vincoli od oneri condominiali.....	87
Lotto 11	87
Completezza documentazione ex art. 567.....	88
Titolarità	88
Confini	88
Consistenza	88
Cronistoria Dati Catastali.....	88
Dati Catastali	88
Precisazioni.....	89
Patti	89
Stato conservativo	89
Parti Comuni.....	89
Servitù, censo, livello, usi civici.....	89
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	89
Stato di occupazione	90
Provenienze Ventennali	90
Formalità pregiudizievoli	90



Normativa urbanistica	91
Regolarità edilizia	93
Vincoli od oneri condominiali.....	93
Lotto 12	94
Completezza documentazione ex art. 567.....	94
Titolarità	94
Confini	94
Consistenza	94
Cronistoria Dati Catastali.....	95
Dati Catastali	95
Precisazioni.....	95
Patti	95
Stato conservativo	95
Parti Comuni.....	95
Servitù, censo, livello, usi civici.....	95
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	96
Stato di occupazione	96
Provenienze Ventennali	96
Formalità pregiudizievoli	96
Normativa urbanistica	97
Regolarità edilizia	99
Vincoli od oneri condominiali.....	100
Lotto 13.....	100
Completezza documentazione ex art. 567.....	100
Titolarità.....	100
Confini	100
Consistenza	100
Cronistoria Dati Catastali.....	101
Dati Catastali.....	101
Precisazioni.....	101
Patti	101
Stato conservativo.....	101
Parti Comuni.....	101
Servitù, censo, livello, usi civici	101
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	102
Stato di occupazione	102
Provenienze Ventennali.....	102
Formalità pregiudizievoli.....	102



Normativa urbanistica.....	103
Regolarità edilizia.....	105
Vincoli od oneri condominiali.....	106
Lotto 14.....	106
Completezza documentazione ex art. 567.....	106
Titolarità.....	106
Confini.....	106
Consistenza.....	106
Cronistoria Dati Catastali.....	107
Dati Catastali.....	107
Precisazioni.....	107
Patti.....	107
Stato conservativo.....	107
Parti Comuni.....	107
Servitù, censo, livello, usi civici.....	108
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	108
Stato di occupazione.....	108
Provenienze Ventennali.....	108
Formalità pregiudizievoli.....	108
Normativa urbanistica.....	109
Regolarità edilizia.....	111
Vincoli od oneri condominiali.....	112
Lotto 15.....	112
Completezza documentazione ex art. 567.....	112
Titolarità.....	112
Confini.....	112
Consistenza.....	112
Cronistoria Dati Catastali.....	113
Dati Catastali.....	113
Precisazioni.....	113
Patti.....	113
Stato conservativo.....	113
Parti Comuni.....	114
Servitù, censo, livello, usi civici.....	114
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	114
Stato di occupazione.....	114
Provenienze Ventennali.....	114
Formalità pregiudizievoli.....	115



Normativa urbanistica.....	116
Regolarità edilizia.....	117
Vincoli od oneri condominiali.....	118
Lotto 16.....	118
Completezza documentazione ex art. 567.....	118
Titolarità.....	118
Confini.....	118
Consistenza.....	119
Cronistoria Dati Catastali.....	119
Dati Catastali.....	119
Precisazioni.....	119
Patti.....	119
Stato conservativo.....	120
Parti Comuni.....	120
Servitù, censo, livello, usi civici.....	120
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	120
Stato di occupazione.....	120
Provenienze Ventennali.....	120
Formalità pregiudizievoli.....	121
Normativa urbanistica.....	122
Regolarità edilizia.....	123
Vincoli od oneri condominiali.....	124
Lotto 17.....	124
Completezza documentazione ex art. 567.....	124
Titolarità.....	124
Confini.....	125
Consistenza.....	125
Cronistoria Dati Catastali.....	125
Dati Catastali.....	125
Precisazioni.....	125
Patti.....	126
Stato conservativo.....	126
Parti Comuni.....	126
Servitù, censo, livello, usi civici.....	126
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	126
Stato di occupazione.....	126
Provenienze Ventennali.....	127
Formalità pregiudizievoli.....	127



Normativa urbanistica.....	128
Regolarità edilizia.....	129
Vincoli od oneri condominiali.....	130
Stima / Formazione lotti.....	130
Lotto 1	133
Lotto 2	134
Lotto 3	135
Lotto 4	136
Lotto 5	137
Lotto 6	138
Lotto 7	139
Lotto 8	140
Lotto 9	141
Lotto 10	142
Lotto 11	143
Lotto 12	144
Lotto 13	145
Lotto 14	146
Lotto 15	147
Lotto 16	148
Lotto 17	149
Riserve e particolarità da segnalare.....	150
Riepilogo bando d'asta.....	154
Lotto 1	154
Lotto 2	155
Lotto 3	157
Lotto 4	158
Lotto 5	159
Lotto 6	161
Lotto 7	162
Lotto 8	164
Lotto 9	165
Lotto 10	167
Lotto 11	168
Lotto 12	169
Lotto 13	171
Lotto 14	172
Lotto 15	174



Lotto 16	175
Lotto 17	176
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 406/2023 del R.G.E.....	179
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 2.773.594,20	179
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 381.069,00	179
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 1.389.537,50	180
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 1.476.637,50	180
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 4.238.820,00	180
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 185.503,50	181
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 168.165,00	181
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 166.590,00	182
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 88.920,00	182
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 175.032,00	183
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 152.028,50	183
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 81.633,50	184
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 120.536,00	184
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 49.140,00	184
Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 50.544,00	185
Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 49.608,00	185
Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 99.801,00	185



In data 01/03/2024, il sottoscritto Arch. Mancinelli Paolo, con studio in Via Bonaldo Stringher, 36 - 00191 - Roma (RM), email paoloman5@hotmail.com, PEC p.mancinelli@pec.archrm.it, Fax 063 291 685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano 1
- **Bene N° 3** - Palestra ubicata a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S2
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1
- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1
- **Bene N° 10** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano T
- **Bene N° 11** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1
- **Bene N° 12** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1
- **Bene N° 13** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1
- **Bene N° 14** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1
- **Bene N° 15** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1
- **Bene N° 16** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1
- **Bene N° 17** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A RIANO (RM) - VIA FLAMINIA KM.27.275

Capannone (ex hangar) frazionato in n.3 Locali contraddistinti con nn.1-2-3 (vedi planimetria).

L'unità n.1 è dotata di servizi+spogliatoio, l'unità n.3 di servizi+piccolo ufficio soppalcato.

I piazzali antistanti e i terreni a valle, dove è presente un'elisupeficie e un impianto trattamento acque nere, vengono assegnati a questo lotto.





In dettaglio gli identificativi catastali:

Fabbricato:

-NCEU fgl.4 p.lla 666 sub 506 graffato con p.lla 605 sub.26 (da accatastare)

-

Terreni:

-NCT fgl.4 p.lla 613 (Are.94 Ca.03)

-NCT fgl.4 p.lla 614 (Are.14 Ca.42)

-NCT fgl.4 p.lla 615 (Are.11 Ca.26)

-NCT fgl.4 p.lla 406 (Ha.2 Are.34 Ca.96)

-NCT fgl.4 p.lla 409 (Are.2 Ca.53)

-NCT fgl.4 p.lla 315 (Are.1 Ca.97)

-NCT fgl.4 p.lla 618 (Are.9 Ca.96)



La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

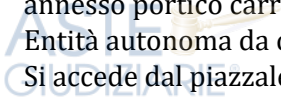


BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RIANO (RM) - VIA FLAMINIA KM.27.275, PIANO 1

Ufficio e abitazione al piano primo collocati in fabbricato in aderenza al capannone di cui al Lotto.1, con annesso portico carrabile e pianerottolo ai piani T-1, intesi come Beni Comuni Non Censibili (BCNC).

Entità autonoma da cielo a terra.

Si accede dal piazzale del Lotto.1.



In dettaglio gli identificativi catastali:

-NCEU fgl.4 p.lla.605 sub.1 da accatastare (portico PT+pianerottolo p.1-BCNC)

-NCEU fgl.4 p.lla.605 sub.5 da accatastare (A10-P1 ufficio)

-NCEU fgl.4 p.lla.605 sub.6 da accatastare (A2-P1 abitazione)



La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



L'abitazione, pur frazionata, costituisce una presenza isolata rispetto alle destinazioni d'uso prevalenti del centro commerciale, collocata com'è all'interno di un fabbricato civile con vocazione terziaria costruito mediante edilizia industriale.

Si presta ad attività di custodia e/o foresteria, e pertanto non appare congruo applicare valori di mercato relativi all'edilizia residenziale.

BENE N° 3 - PALESTRA UBICATA A RIANO (RM) - VIA FLAMINIA KM.27.275, PIANO S1

Locale palestra (oggi in abbandono) sottostrada su n.3 lati + n.2 locali tecnici serviti da ballatoio.

Si accede dal piazzale del Lotto.1 tramite corpo scala o da piazzale antistante (p.lla 616)

In dettaglio gli identificativi catastali:

-NCEU fgl.4 p.lla.605 sub.3 da accatastare (D6-P1 palestra in abbandono)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIANO (RM) - VIA FLAMINIA KM.27.275, PIANO S2

Locale a vocazione commerciale e/o magazzino, frazionato in locale 1 e 2, (vedi planimetria), in abbandono, sottostrada su n.3 lati + portico con locale tecnico.

Si accede dal piazzale del Lotto.1 tramite corpo scala o da piazzale antistante (p.lla 616)

In dettaglio gli identificativi catastali:

-NCEU fgl.4 p.lla.605 sub.4 - da accatastare (D7+S2 attività speciali-frazionato).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A RIANO (RM) - VIA FLAMINIA KM.27.275, PIANO S1

Serie magazzini h.mt.7.0 collocati nel seminterrato.

Si accede mediante corpo scala o piazzale antistante (p.lla 616);

NCEU fgl.4 p.lla.666 sub 6 [D7-S1 rendita €10.350]

proprietà (esecutata) fisicamente fusa con

NCEU fgl.4 p.lla.236 sub 503

proprietà (terzo datore).

Al lotto 5 vengono assegnati i terreni rimasti, prevalentemente piazzali adiacenti al Lotto:

NCEU fgl.4 p.lla 546 [F1-Area urbana-mq.853]

-Terreni:

-NCT fgl.4 p.lla.616 (Are.19 Ca.24)

-NCT fgl.4 p.lla.619 (Are.1 Ca.34)

-NCT fgl.4 p.lla.620 (Are.3 Ca.80)

-NCT fgl.4 p.lla.236 (Are.224 Ca.41)

-NCT fgl.4 p.lla.616 (Are.67 Ca.59)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A RIANO (RM) - VIA FLAMINIA KM.27.275, PIANO S1

Fgl.4 p.lla.666 sub.502 [D7-S1] rendita €2.196

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A RIANO (RM) - VIA FLAMINIA KM.27.275, PIANO S1

NCEU fgl.4 p.lla.666 sub.3[D7-S1] rendita €2.200]

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A RIANO (RM) - VIA FLAMINIA KM.27.275, PIANO S1

NCEU fgl.4 p.lla.666 sub.4 [D7-S1 rendita €.2.226]

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A RIANO (RM) - VIA FLAMINIA KM.27.275, PIANO S1

NCEU fgl.4 p.lla.236 sub.502 [D7-S1 rendita €.1.074] (in capo a -terzo datore)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIANO (RM) - VIA FLAMINIA KM.27.275, PIANO T

Locale commerciale adibito a bar + piccolo locale tecnico su prospetto laterale + portico con corpo scala antistante bar + piazzale adibito a parcheggio + spazio esterno al piccolo locale.

Si segnala che il locale, pure pignorato, al fgl.4 p.lla.236 sub.2 graffato con p.lla.195 sub.2 (ex cabina elettrica) è stato demolito.

In dettaglio gli identificativi catastali:

Locale bar:

- NCEU fgl.4 p.lla 236 sub 518 (C1-PT cl.2 mq.107 rendita €.978.12)
- NCEU fgl.4 p.lla 236 sub 521 (da accatastare)

Portico con corpo scala + piazzale parcheggio antistante + piazzale laterale di dimensioni modeste + locale contatori.

-NCEU fgl.4 p.lla 236 sub 516 da accatastare (PT-BCNC)

-NCEU foglio 4 p.lla 236 sub 521 (D1-PT rendita €.78-cabina contatori)

-NCEU foglio 4 p.lla 236 sub 2 graffato con p.lla 195 sub 2 (D1-PT r. €.154.94-ex cabina elettrica demolita)
(vedi mappale + planimetria)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Proprietà (Terzo datore d'ipoteca)

**BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIANO (RM) - VIA FLAMINIA
KM.27.275, PIANO P1**

Locale commerciale (oggi dentista) al P1 del medesimo fabbricato cui si assegna il pianerottolo come BCNC (vedi planimetria).

Identificativi:

-NCEU fgl.4 p.lla 236 sub.531 (già sub.527-528 fusi) [C1-P1 cl.1 mq.104 rendita €.875.20 - oggi dentista]

-NCEU fgl.4 p.lla 236 sub.523 [BCNC]

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Proprietà (Terzo datore d'ipoteca)

**BENE N° 12 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIANO (RM) - VIA FLAMINIA
KM.27.275, PIANO P1**

Locale commerciale appena ristrutturato (vedi planimetria)

-Identificativo catastale:

-NCEU fgl.4 p.lla.236 sub.510 (C1-P1 cl.1 mq.54 rendita €.454.59)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Proprietà (Terzo datore d'ipoteca)

**BENE N° 13 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIANO (RM) - VIA FLAMINIA
KM.27.275, PIANO P1**

Locale commerciale) (vedi planimetria)
-NCEU fgl.4 p.lla.236 sub.509 (C1-P1 cl.1 mq.83 rendita €.698.71)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Proprietà (Terzo datore d'ipoteca)

**BENE N° 14 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIANO (RM) - VIA FLAMINIA
KM.27.275, PIANO P1**

Locale commerciale (oggi ufficio) (vedi planimetria)
-NCEU fgl.4 p.lla.236 sub.511 (C1-P1 cl.1 mq.34 rendita €.310.80)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Proprietà (Terzo datore d'ipoteca)

**BENE N° 15 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIANO (RM) - VIA FLAMINIA
KM.27.275, PIANO P1**

Locale commerciale (oggi ufficio) (vedi planimetria)
-NCEU fgl.4 p.lla.236 sub.524 (C1-P1 cl.2 mq.34 rendita €.365.65)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Proprietà (Terzo datore d'ipoteca)



**BENE N° 16 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIANO (RM) - VIA FLAMINIA
KM.27.275, PIANO P1**

Locale commerciale (oggi ufficio) (vedi planimetria)
-NCEU fgl.4 p.la.236 sub.525 (C1-P1 cl.2 mq.39 rendita €.356,51)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Proprietà (Terzo datore d'ipoteca)

**BENE N° 17 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A RIANO (RM) - VIA FLAMINIA
KM.27.275, PIANO P1**

Locale commerciale (oggi ufficio) (vedi planimteria)
-NCEU fgl.4 p.la.236 sub.526 (C1-P1 cl.1 mq.73 rendita €.639.79)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Proprietà (Terzo datore d'ipoteca)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Capannone ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

-NCT p.lle 613-615-195

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	760,20 mq	823,30 mq	1	823,30 mq	7,40 m	T
Piazzali e terreni con elisuperficie	36913,00 mq	36913,00 mq	0,20	7382,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8205,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8205,90 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

In dettaglio gli identificativi catastali:

-NCEU fgl.4 p.lla 666 sub 506 graffato con p.lla 605 sub.26 (da accatastare)

-
- NCT fgl.4 p.lla 613 (Are.94 Ca.03)
- NCT fgl.4 p.lla 614 (Are.14 Ca.42)
- NCT fgl.4 p.lla 615 (Are.11 Ca.26)
- NCT fgl.4 p.lla 406 (Ha.2 Are.34 Ca.96)
- NCT fgl.4 p.lla 409 (Are.2 Ca.53)
- NCT fgl.4 p.lla 315 (Are.1 Ca.97)
- NCT fgl.4 p.lla 618 (Are.9 Ca.96)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vi è corrispondenza.

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	666	506		D7						605 sub 26

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
4	613						are 94.03 mq				
4	614						are 14.42 mq				
4	615						are 11.26 mq				
4	406						ha.2 are34.96 mq				
4	315						are 1.97 mq				

Corrispondenza catastale

Categoria fabbricati da accatastare.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Buono

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edilizia industriale per componenti h.7.40 con piazzali antistanti.

Ampie aperture su prospetto e retrospetto.

-

In generale per tutti i lotti:

Edilizia industriale per componenti, con struttura portante in CLS gettata in opera ed in parte con elementi prefabbricati.

Muratura autoportante di contenimento terrapieni con pilastri in CLS di testata ai blocchetti.

Solai, travi e tamponature prefabbricati.

Infissi metallici a taglio termico.

Per gli ambienti collocati ai piani S1 e S2 è presente un impianto di ventilazione forzata concepito per garantire n.4 ricambi d'aria all'ora per ogni locale.

Nei bagni esistono impianti di estrazione dell'aria per n.6 ricambi l'ora.

Non è dato sapere se gli impianti funzionano.

L'illuminazione solare dei locali e la ventilazione naturale è garantita dal rapporto tra superficie utile e finestrate non inferiore ad 1/12.

L'illuminazione artificiale d'emergenza è garantita da un gruppo elettrogeno ad accensione automatica in assenza di corrente elettrica.

Allaccio rete idrica comunale. Scarico acque nere secondo progetto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si riporta per comodità, la classificazione per Unità di tutti i cespiti pignorati distinti per atto di provenienza. Si segnala nella Certificazione Notarile la coincidenza degli identificativi dei nn. di trascrizione tra Unità 1 e 2 con la Unità 3 (Roma.2 il 7.6.1995 al n. 12693 di formalità):

-Unità.1 - Catasto Fabbricati foglio 4 particella 666 sub 505 cat. Fabbricato da accatastare, particella 666 sub 506 graffato con particella 605 sub 26 cat. Fab-bricato da accatastare, particella 605 sub 1 cat. Fab-bricato da accatastare, sub. 3 cat. Fabbricato da ac-catastare, sub 4 cat. Fabbricato da accatastare, sub 5 cat. Fabbricato da accatastare, e sub 6 cat. Fabbri-cato da accatastare e foglio 4 particella 666 sub. 3 cat. D/7, sub. 4 cat. D/7 , sub. 6 cat. D/7, sub 502 cat. D/7

-Unità.3 - Catasto Terreni foglio 4 particelle 613, 614, 615, 616, 406, 618, 619, 620

Ante ventennio già di proprietà per i diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Filadoro del 4.5.1994 rep. 25544 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 7.6.1995 al n. 12693 di formalità.

-Unità.2 - Catasto Terreni foglio 4 particella 409 se-minativo e foglio 4 particella 315 bosco ceduo

Ante ventennio già di proprietà per i diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Filadoro del 15.5.1995 rep. 26474 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubbli-cità Immobiliare di Roma 2 il 7.6.1995 al n. 12693 di formalità.

-Unità.4 - Comune di Riano foglio 4 particella 236 sub. 516 (cat. Fabbricato da accatastare), sub. 523 (cat. Fabbricato da accatastare), sub. 502 (cat. D/7), sub. 503 (cat. C/1), sub. 509 (cat. C/1), su. 510 (cat. C/1), sub. 511 (cat. C/1), sub. 518 (cat. C/1), sub. 521 (cat. D/1), sub. 531 (cat. C/1), foglio 4 particella 236 sub. 2 graffato con particella 195 sub. 2 (cat. D/1), foglio 4 particella 236 sub. 524 (cat. C/1), sub. 525 (cat. C/1) e sub. 526 (cat. C/1)

Atto notarile pubblico di conferimento in società a rogito notaio Formica dell'11.11.2005 rep. 24710, trascritto presso Agenzia del territorio di Roma 2 il 3.12.2005 al n. 46302 di formalità a favore di per diritti di 1/1 piena proprietà. Ante ventennio l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato era di proprietà della parte venditrice pervenuta con atto notarile di donazione a rogito notaio Filadoro del 18.6.1985 rep. 12064 e trascritto presso Agenzia del Territorio Servizio Pubb. Imm. Di Roma 2 il 21.6.1985 al n. 11743 di formalità.

-Unità.5 - foglio 4 particella 546 cat F1

atto notarile di compravendita a rogito notaio For-mica del 24.7.2008 rep. 27428/10642 trascritto presso Agenzia del territorio Servizio di Pubb. Imm. Roma 2 il 1.8.2008 al n. 26810 di formalità in favore di

per i diritti di 1/1 piena proprietà contro ventennio già di pro-prietà di per i diritti di piena pro-prietà. Ante ventenni già di proprietà dei per i diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio Filadoro del 4.5.1995 rep. 25544 e trascritto presso l'agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 2 il 7.6.1995 al n. 12693 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 28055 del 28.12.2007 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti SPA contro per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio For-mica in data 21.12.2007 rep. 26875/10272. Risulta a margine della presente: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9689 di formalità; e annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.2014 ai n. 9513 di formalità;



-
Ipoteca volontaria n. 16567 dell'11.12.2008 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti Spa contro per Euro 7.500.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata di 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio Formica in data 5.12.2008 rep. 27685/10828. Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione parziale annotata il 6.7.2009 ai n. 7380 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 6.10.2009 ai nn. 10600 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 10.11.2009 ai n. 12038 di formalità; annotazione di erogazione parziale an-notata il 8.3.2010 ai n. 2921 di formalità, annotazione di erogazione parziale annotata il 7.12.2010 ai n. 13042 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 4.1.2011 ai n. 25 di formalità; annotazione di erogazione a saldo annotata il 8.11.2011 ai n. 10197 di formalità; annotazione di restrizione di beni anno-tata il 3.12.2013 ai n. 9690 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.2014 ai n. 9514 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 3541 del 19.6.2013 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A. contro per Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.100.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito Fabiani Pierandrea in data 17.6.2013 rep. 84549/16374. Risulta a margine: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9691 di formalità.

-
Ipoteca della riscossione n. 5263 del 25.6.2019 a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro per Euro 101.755, 96 di cui Euro 50.877,98 per capitale derivante da ruolo, pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 24.6.2019 rep. 14152/9719.

-
Garanzia mutuo del 31.3.2005 numero rep.101640/37326 notaio Mattiangeli Alessandro a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro capitale 150.000,00, totale 300.000,00 durata 30 anni, gravante su Capena foglio 8 particella 108 sub 501 graffate foglio 8, particella 131, Capena Foglio 8 particella 387 sub. 2 (dalla relazione notarile risulta cespite anche qui indicato in maniera errata);

-
Trascrizione nn. 2149/1563 del 17.1.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.12.2017 numero rep 6566 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Unicredit Spa contro e gravante su Capena foglio 8 particella 108 foglio 8 particella 131 particella 387 sub 501 particella 387 sub. 2

-
Trascrizione nn. 6669/4529 dell'8.2.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.1.2023 numero rep 5553 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di e gravante su Capena foglio 8 particella 108 particella 131 particella 387 sub 501 graffate foglio 8 particella 131 foglio 8 particella 387 Capena foglio 8 particella 387 sub 2.

Si segnala che la ha acquistato il credito per cui è causa con contratto di cessione pro soluto da Unicredit S.p.A (già Unicredit Banca S.p.A)

NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG e successive varianti 'D' sottozona 'D1' produttiva industriale-artigianale con indice di edificabilità pari a 1.20 mc/mq.

La variante di progetto depositata il 28.10.2013 prot. n.12203, relativa ai due lotti pignorati e redatta dallo stesso progettista, prevedeva l'esaurimento di tutta la cubatura consentita per una superficie complessiva dei due lotti pari a mq.15.406 in capo ad una cubatura massima assentita di mc.18.489,60 per mc.18.463,16 effettivamente costruiti.



La variante che integrava un precedente progetto, si proponeva un'ampliamento generalizzato dei due edifici, con cambio delle tipologie e destinazioni d'uso.

In data 3.3.15 il Comune reclamava gli oneri concessori pari ad €.70.283,41, di cui:

- Contributo Costo di costruzione €.29812,45;
- Urbanizzazione primaria €.21989,64
- Urbanizzazione secondaria €.18.481,32.

Secondo il Comune il versamento dei contributi non sarebbe mai avvenuto.

(terzo datore) ha fornito prova pagamenti oneri concessori, anche per conto di (vedi all.42).

Conviene ripercorrere la tormentata vicenda delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Centro Commerciale, in quanto ancor prima della vicenda edilizia relativa ai beni pignorati, hanno pesato e pesano ancora sul completamento dell'insediamento.

Cronologicamente si ha:

-Centro Commerciale denominato 'Parco Commerciale via Flaminia km.24.200-23.395 - Zona 'D' sottozona 'D1' in Variante Generale di PRG approvata con delibera regionale n.340 del 20.6.06.

-Ai sensi dell'art.33 delle NTA della Variante, l'attuazione avviene mediante Convenzione tra promotori e Comune.

-In data 7.10.08 è stata siglata e registrata il 20.10.08 rep.371/08 c/o Ufficio Registro Roma la prima Convenzione, in cui, fra l'altro venivano disciplinati gli obblighi inerenti la cessione delle aree e le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni.

-In data 29.7.15 viene stipulata un proroga con adeguamento nuovo assetto viario e ferroviario, registrata il 29.7/15 rep.116/15.

-In data 29.10.15 prot.12586 viene depositato il Progetto Esecutivo di attuazione e/o completamento delle opere di urbanizzazione interne all'area di Convenzione.

-In data 7.4.16 prot.4804 l'UT del Comune di Riano chiede al Consorzio di produrre, prima dell'inizio dei lavori, uno stralcio dei lavori ricadenti sulle aree non soggette a vincolo.

-In data 13.4.06 viene depositato lo stralcio.

-In data 19.4.06 prot.5442 il Comune autorizza i lavori di cui lo stralcio.

-In data 27.1.16 viene stipulato l'Atto Costitutivo del Consorzio per semplificare in un unico soggetto attuatore, la dispersione dei singoli proprietari.

-In data 27.5.16 viene dato inizio lavori di cui allo stralcio del progetto esecutivo.

-In data 21.11.16 viene richiesta al Comune un proroga per i lavori di cui sopra.

-In data 25.1.17 i lavori sono ultimati.

-In data 16.1.17 viene presentata una SCIA per 'Ripristino dei luoghi' per demolire o eliminare manufatti giacenti in area vincolata all'interno del perimetro della Convenzione privi di nulla osta paesistico e archeologico.

-In data 1.2.07 viene trasmessa domanda di NO alla Soprintendenza prot.MIBACT-SABAP-RM-MET 2405.

-In data 28.2.17 con prot.4518 la Soprintendenza rilascia parere favorevole previo supervisione archeologo per i movimenti terra.

-In data 11.4.17 prot.3812 viene presentato in Comune il progetto relativo allo 'stato di fatto ad opere eseguite' di cui allo stralcio già indicato.

-In data 16.5.17 prot.5453 viene presentata richiesta di proroga a causa delle indagini archeologiche in corso e per il completamento delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.

-In data 27.6.18 prot.8286 viene comunicato l'inizio dei lavori di cui alla SCIA prot.512 del 16.1.17 'Ripristino dei luoghi'. L'intervallo temporale è dovuto anche alla successione di n.3 funzionari Responsabili del Procedimento in Soprintendenza.

-In data 10.7.18 viene presentata in Soprintendenza la relazione tecnica dell'archeologo incaricato che

comunica l'esito negativo delle indagini archeologiche.

-Nella stessa data viene depositato in soprintendenza il progetto delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.

-In data 29.7.18 scade la Convenzione del 29.7.15.

-In data 3.8.18 si comunica al Comando dei Vigili Urbani del Comune e alla Stazione dei Carabinieri, che nella notte le preesistenti torri faro saranno rimosse.

-Nella stessa data la responsabile comunale del procedimento intimava telefonicamente al presidente del Consorzio la sospensione dei lavori.

-In data 25-26.8.18 i lavori di ripristino dei luoghi vengono eseguiti.

-In data 4.9.18 il presidente del _____ si recano in Soprintendenza per concordare modalità e sequenza dei lavori successivi.

-Segue un schermaglia procedurale tra Consorzio, Comune e Soprintendenza che culmina, in data 18.12.18 con la presentazione di un Comunicazione fine lavori corredata da Certificato di Collaudo Finale di cui la SCIA per 'Ripristino dei luoghi'.

-In data 10.1.19 viene presentata in Soprintendenza istanza di autorizzazione paesaggistica relativa al Progetto delle opere di Urbanizzazione.

-In data 7.2.19 viene rilasciato parere favorevole con prescrizioni.

-In data 22.1.19 viene discussa con il Comune una bozza del Progetto di urbanizzazioni delle aree del Consorzio.

-In data 11.2.19 prot.1855 e 1856, viene depositato il Progetto in Comune per la trasmissione in Soprintendenza.

-In pari data viene richiesto il Permesso di Costruire.

-In data 8.2.19, in merito alle varianti necessarie per permettere l'ampliamento della ferrovia Roma-Viterbo, a seguito di sopralluogo in _____, si scopre che le competenze in materia, a far data 21.2.19 erano state trasferite in _____

-In data 29.11.19 viene depositata una Richiesta di Variante di PRG.

-In data 29.11.19 viene protocollata in Comune la Proposta di Rinnovo della Convenzione con allegato Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione.

-In data 29.11.19 viene presentata in Comune Richiesta NO Paesaggistico relativa al progetto di cui sopra.

-In data 29.11.19 viene depositato PdC in sanatoria (Accertamento di conformità) per le opere eseguite senza PdC.

-In data 11.12.19 viene depositato in Comune dal Consorzio l'elaborato 'Nuovi tipi della Proposta di Rinnovo della Convenzione Zona 'D' sottozona 'D1'.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Posto che il CTU ha stabilito con l'UT del Comune di Riano un proficuo rapporto di collaborazione, è stato possibile reperire e visionare alcuni atti amministrativi che sono stati rilasciati all'ausiliario.

I principali titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riano a _____ sono nell'ordine:

-Autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune di Riano (vistata dalla Soprintendenza che dichiara di non esercitare l'opzione di annullamento), con determinazione n.10.09 (Prat.n.2008/43) Prot. n.10113 del 29.7.09.

-Atto rilasciato dal Comune di Riano a _____ per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di un fabbricato artigianale, industriale e commerciale:

-Permesso di Costruire n.8/114 del 10.10.08 e successiva Variante n.9/64 del 20.11.09 (Prat.2008/43)

-Atti depositati da _____ per ampliamento della superficie commerciale e artigianale come previsto da L.R.n.21/09 e s.m.i. art.3 lett.C, che consente ampliamenti degli spazi commerciali in fabbricati non residenziali fino al 20% della superficie (max.mq.200) e del 25% per superfici artigianali industriali

(max.mq.500):
-SCIA e DIA del 2013.

In passato, l'immobile è stato costruito in forza del seguente titolo:
-Permesso di Costruire n.08/114 del 10.10.08

Esiste sostanziale conformità nelle cubature, superfici e destinazioni d'uso.
Parziale difformità nelle diversa distribuzione interna e lievi forzature nelle destinazioni d'uso, di cui si raccomanda, sic et simpliciter, il ripristino secondo l'ultima SCIA depositata il cui progetto, a colori, è allegato alla CTU

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Co-obbligato con il Consorzio - Vedi atto costitutivo.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

NCT fgl.4 p.lle 614 (su un lato) e 615 (su due lati)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Portico carrabile + pianerottolo P1 + locali tecnici	266,90 mq	288,80 mq	35%	101,10 mq	2,50 m	PT + P1
Ufficio	90,80 mq	103,50 mq	1	103,50 mq	2,70 m	P1
Abitazione	108,30 mq	121,10 mq	1	121,10 mq	2,70 m	P1
Totale superficie convenzionale:				325,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				325,70 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vi è corrispondenza

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	605	5		A10					P1	
	4	605	6		A2					P1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Categoria immobili da accatastare.

Agli identificativi di cui sopra si deve aggiungere il 'Bene Comune Non Censibile' (BCNC) al fgl.4 p.lla.605 sub.1 costituito dal portico al PT e pianerottolo al P1.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edilizia industriale per componenti h.7.40 con piazzali antistanti.
Ampie aperture su prospetto e retrospetto.

In generale per tutti i lotti:

Edilizia industriale per componenti, con struttura portante in CLS gettata in opera ed in parte con elementi prefabbricati.

Muratura autoportante di contenimento terrapieni con pilastri in CLS di testata ai blocchetti.

Solai, travi e tamponature prefabbricati.

Infissi metallici a taglio termico.

Per gli ambienti collocati ai piani S1 e S2 è presente un impianto di ventilazione forzata concepito per garantire n.4 ricambi d'aria all'ora per ogni locale.

Nei bagni esistono impianti di estrazione dell'aria per n.6 ricambi l'ora.

Non è dato sapere se gli impianti funzionano.



L'illuminazione solare dei locali e la ventilazione naturale è garantita dal rapporto tra superficie utile e finestrate non inferiore ad 1/12.

L'illuminazione artificiale d'emergenza è garantita da un gruppo elettrogeno ad accensione automatica in assenza di corrente elettrica.

Allaccio rete idrica comunale. Scarico acque nere secondo progetto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 320,00

CONTRATTO (magazzino S1 p.lla.666 sub.502) siglato dalla Custodia come Contratto di locazione ad uso non abitativo di natura transitoria.

L'immobile sarà liberato al momento dell'aggiudicazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi Lotto.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 28055 del 28.12.2007 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti SPA contro per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio For-mica in data 21.12.2007 rep. 26875/10272. Risulta a margine della presente: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9689 di formalità; e annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.2014 ai n. 9513 di formalità;

Ipoteca volontaria n. 16567 dell'11.12.2008 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti Spa contro per Euro 7.500.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata di 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio Formica in data 5.12.2008 rep. 27685/10828. Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione parziale annotata il 6.7.2009 ai n. 7380 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 6.10.2009 ai nn. 10600 di formalità;

annotazione di restrizione di beni annotata il 10.11.2009 ai n. 12038 di formalità; annotazione di erogazione parziale an-notata il 8.3.2010 ai n. 2921 di formalità, annotazione di erogazione parziale annotata il 7.12.2010 ai n. 13042 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 4.1.2011 ai n. 25 di formalità; annotazione di erogazione a saldo annotata il 8.11.2011 ai n. 10197 di formalità; annotazione di restrizione di beni anno-tata il 3.12.2013 ai n. 9690 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.2014 ai n. 9514 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 3541 del 19.6.2013 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A. contro per Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.100.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito Fabiani Pierandrea in data 17.6.2013 rep. 84549/16374. Risulta a margine: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9691 di formalità.

-
Ipoteca della riscossione n. 5263 del 25.6.2019 a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro per Euro 101.755, 96 di cui Euro 50.877,98 per capitale derivante da ruolo, pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 24.6.2019 rep. 14152/9719.

-
Garanzia mutuo del 31.3.2005 numero rep.101640/37326 notaio Mattiangeli Alessandro a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro capitale 150.000,00, totale 300.000,00 durata 30 anni, gravante su Capena foglio 8 particella 108 sub 501 graffate foglio 8, particella 131, Capena Foglio 8 particella 387 sub. 2 (dalla relazione notarile risulta cespite anche qui indicato in maniera errata);

-
Trascrizione nn. 2149/1563 del 17.1.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.12.2017 numero rep 6566 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Unicredit Spa contro , gravante su Capena foglio 8 particella 108 foglio 8 particella 131 particella 387 sub 501 particella 387 sub. 2

-
Trascrizione nn. 6669/4529 dell'8.2.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.1.2023 numero rep 5553 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di , gravante su Capena foglio 8 particella 108 particella 131 particella 387 sub 501 graffate foglio 8 particella 131 foglio 8 particella 387 Capena foglio 8 particella 387 sub 2.

Si segnala che la ha acquistato il credito per cui è causa con contratto di cessione pro soluto da Unicredit S.p.A (già Unicredit Banca S.p.A)

NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG e successive varianti 'D' sottozona 'D1' produttiva industriale-artigianale con indice di edificabilità pari a 1.20 mc/mq.

La variante di progetto depositata il 28.10.2013 prot. n.12203, relativa ai due lotti pignorati e redatta dallo stesso progettista, prevedeva l'esaurimento di tutta la cubatura consentita per una superficie complessiva dei due lotti pari a mq.15.406 in capo ad una cubatura massima assentita di mc.18.489,60 per mc.18.463,16 effettivamente costruiti.

La variante che integrava un precedente progetto, si proponeva un'ampliamento generalizzato dei due edifici, con cambio delle tipologie e destinazioni d'uso.

-
In data 3.3.15 il Comune reclamava gli oneri concessori pari ad €.70.283,41, di cui:

-Contributo Costo di costruzione €.29812,45;

-Urbanizzazione primaria €.21989,64

-Urbanizzazione secondaria €18.481,32.

Secondo il Comune il versamento dei contributi non sarebbe mai avvenuto.

La soc. (terzo datore) ha fornito prova pagamenti oneri concessori, anche per conto di (vedi all.42).

-

Conviene ripercorrere la tormentata vicenda delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Centro Commerciale, in quanto ancor prima della vicenda edilizia relativa ai beni pignorati, hanno pesato e pesano ancora sul completamento dell'insediamento.

Cronologicamente si ha:

-Centro Commerciale denominato 'Parco Commerciale via Flaminia km.24.200-23.395 - Zona 'D' sottozona 'D1' in Variante Generale di PRG approvata con delibera regionale n.340 del 20.6.06.

-Ai sensi dell'art.33 delle NTA della Variante, l'attuazione avviene mediante Convenzione tra promotori e Comune.

-In data 7.10.08 è stata siglata e registrata il 20.10.08 rep.371/08 c/o Ufficio Registro Roma la prima Convenzione, in cui, fra l'altro venivano disciplinati gli obblighi inerenti la cessione delle aree e le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni.

-In data 29.7.15 viene stipulata un proroga con adeguamento nuovo assetto viario e ferroviario, registrata il 29.7/15 rep.116/15.

-In data 29.10.15 prot.12586 viene depositato il Progetto Esecutivo di attuazione e/o completamento delle opere di urbanizzazione interne all'area di Convenzione.

-In data 7.4.16 prot.4804 l'UT del Comune di Riano chiede al Consorzio di produrre, prima dell'inizio dei lavori, uno stralcio dei lavori ricadenti sulle aree non soggette a vincolo.

-In data 13.4.06 viene depositato lo stralcio.

-In data 19.4.06 prot.5442 il Comune autorizza i lavori di cui lo stralcio.

-In data 27.1.16 viene stipulato l'Atto Costitutivo del Consorzio per semplificare in un unico soggetto attuatore, la dispersione dei singoli proprietari.

-In data 27.5.16 viene dato inizio lavori di cui allo stralcio del progetto esecutivo.

-In data 21.11.16 viene richiesta al Comune un proroga per i lavori di cui sopra.

-In data 25.1.17 i lavori sono ultimati.

-In data 16.1.17 viene presentata una SCIA per 'Ripristino dei luoghi' per demolire o eliminare manufatti giacenti in area vincolata all'interno del perimetro della Convenzione privi di nulla osta paesistico e archeologico.

-In data 1.2.07 viene trasmessa domanda di NO alla Soprintendenza prot.MIBACT-SABAP-RM-MET 2405.

-In data 28.2.17 con prot.4518 la Soprintendenza rilascia parere favorevole previo supervisione archeologo per i movimenti terra.

-In data 11.4.17 prot.3812 viene presentato in Comune il progetto relativo allo 'stato di fatto ad opere eseguite' di cui allo stralcio già indicato.

-In data 16.5.17 prot.5453 viene presentata richiesta di proroga a causa delle indagini archeologiche in corso e per il completamento delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.

-In data 27.6.18 prot.8286 viene comunicato l'inizio dei lavori di cui alla SCIA prot.512 del 16.1.17 'Ripristino dei luoghi'. L'intervallo temporale è dovuto anche alla successione di n.3 funzionari Responsabili del Procedimento in Soprintendenza.

-In data 10.7.18 viene presentata in Soprintendenza la relazione tecnica dell'archeologo incaricato che comunica l'esito negativo delle indagini archeologiche.

-Nella stessa data viene depositato in soprintendenza il progetto delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.

-In data 29.7.18 scade la Convenzione del 29.7.15.

-In data 3.8.18 si comunica al Comando dei Vigili Urbani del Comune e alla Stazione dei Carabinieri, che nella notte le preesistenti torri faro saranno rimosse.

-Nella stessa data la responsabile comunale del procedimento intimava telefonicamente al presidente del Consorzio la sospensione dei lavori.

- In data 25-26.8.18 i lavori di ripristino dei luoghi vengono eseguiti.
- In data 4.9.18 il presidente del _____ si recano in Soprintendenza per concordare modalità e sequenza dei lavori successivi.
- Segue un schermaglia procedurale tra Consorzio, Comune e Soprintendenza che culmina, in data 18.12.18 con la presentazione di un Comunicazione fine lavori corredata da Certificato di Collaudo Finale di cui la SCIA per 'Ripristino dei luoghi'.
- In data 10.1.19 viene presentata in Soprintendenza istanza di autorizzazione paesaggistica relativa al Progetto delle opere di Urbanizzazione.
- In data 7.2.19 viene rilasciato parere favorevole con prescrizioni.
- In data 22.1.19 viene discussa con il Comune una bozza del Progetto di urbanizzazioni delle aree del Consorzio.
- In data 11.2.19 prot.1855 e 1856, viene depositato il Progetto in Comune per la trasmissione in Soprintendenza.
- In pari data viene richiesto il Permesso di Costruire.
- In data 8.2.19, in merito alle varianti necessarie per permettere l'ampliamento della ferrovia Roma-Viterbo, a seguito di sopralluogo in _____, si scopre che le competenze in materia, a far data 21.2.19 erano state trasferite in _____.
- In data 29.11.19 viene depositata una Richiesta di Variante di PRG.
- In data 29.11.19 viene protocollata in Comune la Proposta di Rinnovo della Convenzione con allegato Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione.
- In data 29.11.19 viene presentata in Comune Richiesta NO Paesaggistico relativa al progetto di cui sopra.
- In data 29.11.19 viene depositato PdC in sanatoria (Accertamento di conformità) per le opere eseguite senza PdC.
- In data 11.12.19 viene depositato in Comune dal Consorzio l'elaborato 'Nuovi tipi della Proposta di Rinnovo della Convenzione Zona 'D' sottozona 'D1'.

REGOLARITÀ EDILIZIA

osto che il CTU ha stabilito con l'UT del Comune di Riano un proficuo rapporto di collaborazione, è stato possibile reperire e visionare alcuni atti amministrativi che sono stati rilasciati all'ausiliario.

I principali titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riano a _____ sono nell'ordine:

- Autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune di Riano (vistata dalla Soprintendenza che dichiara di non esercitare l'opzione di annullamento), con determinazione n.10.09 (Prat.n.2008/43) Prot. n.10113 del 29.7.09.
- Atto rilasciato dal Comune di Riano a _____ per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di un fabbricato artigianale, industriale e commerciale:
- Permesso di Costruire n.8/114 del 10.10.08 e successiva Variante n.9/64 del 20.11.09 (Prat.2008/43)
- Atti depositati da _____ per ampliamento della superficie commerciale e artigianale come previsto da L.R.n.21/09 e s.m.i. art.3 lett.C, che consente ampliamenti degli spazi commerciali in fabbricati non residenziali fino al 20% della superficie (max.mq.200) e del 25% per superfici artigianali industriali (max.mq.500):
- SCIA e DIA del 2013.

In passato, l'immobile è stato costruito in forza del seguente titolo:

- Permesso di Costruire n.08/114 del 10.10.08

Esiste sostanziale conformità nelle cubature, superfici e destinazioni d'uso.

Parziale difformità nelle diversa distribuzione interna e lievi forzature nelle destinazioni d'uso, di cui si raccomanda, sic et simpliciter, il ripristino secondo l'ultima SCIA depositata il cui progetto, a colori, è allegato alla CTU

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Co-obbligato con il Consorzio - Vedi atto costitutivo.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Palestra ubicata a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

terrapieno su n.3 lati. Affaccia su p.lla.616.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Palestra	1194,90 mq	1245,20 mq	1	1257,50 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1257,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1257,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vi è corrispondenza.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	605	3		D6					S1	

Corrispondenza catastale

Categoria fabbricato da accatastare.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale per tutti i lotti:

Edilizia industriale per componenti, con struttura portante in CLS gettata in opera ed in parte con elementi prefabbricati.

Muratura autoportante di contenimento terrapieni con pilastri in CLS di testata ai blocchetti.

Solai, travi e tamponature prefabbricati.

Infissi metallici a taglio termico.

Per gli ambienti collocati ai piani S1 e S2 è presente un impianto di ventilazione forzata concepito per garantire n.4 ricambi d'aria all'ora per ogni locale.

Nei bagni esistono impianti di estrazione dell'aria per n.6 ricambi l'ora.

Non è dato sapere se gli impianti funzionano.

L'illuminazione solare dei locali e la ventilazione naturale è garantita dal rapporto tra superficie utile e finestrate non inferiore ad 1/12.

L'illuminazione artificiale d'emergenza è garantita da un gruppo elettrogeno ad accensione automatica in assenza di corrente elettrica.

Allaccio rete idrica comunale. Scarico acque nere secondo progetto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi Lotto.1



Ipoteca volontaria n. 28055 del 28.12.2007 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti SPA contro _____ per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio For-mica in data 21.12.2007 rep. 26875/10272. Risulta a margine della presente: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9689 di formalità; e annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.2014 ai n. 9513 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 16567 dell'11.12.2008 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti Spa contro _____ per Euro 7.500.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata di 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio Formica in data 5.12.2008 rep. 27685/10828. Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione parziale annotata il 6.7.2009 ai n. 7380 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 6.10.2009 ai nn. 10600 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 10.11.2009 ai n. 12038 di formalità; annotazione di erogazione parziale an-notata il 8.3.2010 ai n. 2921 di formalità, annotazione di erogazione parziale annotata il 7.12.2010 ai n. 13042 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 4.1.2011 ai n. 25 di formalità; annotazione di erogazione a saldo annotata il 8.11.2011 ai n. 10197 di formalità; annotazione di restrizione di beni anno-tata il 3.12.2013 ai n. 9690 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.214 ai n. 9514 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 3541 del 19.6.2013 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A. con-tro _____ per Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.100.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito Fabiani Pierandrea in data 17.6.2013 rep. 84549/16374. Risulta a margine: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9691 di formalità.

-
Ipoteca della riscossione n. 5263 del 25.6.2019 a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro _____ per Euro 101.755, 96 di cui Euro 50.877,98 per capitale derivante da ruolo, pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 24.6.2019 rep. 14152/9719.

-
Garanzia mutuo del 31.3.2005 numero rep.101640/37326 notaio Mattiangeli Alessandro a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro _____, capitale 150.000,00, totale 300.000,00 durata 30 anni, gravante su Capena foglio 8 particella 108 sub 501 graffate foglio 8, particella 131, Capena Foglio 8 particella 387 sub. 2 (dalla relazione notarile risulta cespite anche qui indicato in maniera errata);

-
Trascrizione nn. 2149/1563 del 17.1.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.12.2017 numero rep 6566 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Unicredit Spa contro _____, gravante su Capena foglio 8 particella 108 foglio 8 particella 131 particella 387 sub 501 particella 387 sub. 2

-
Trascrizione nn. 6669/4529 dell'8.2.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.1.2023 numero rep 5553 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di _____, gravante su Capena foglio 8 particella 108 particella 131 particella 387 sub 501 graffate foglio 8 particella 131 foglio 8 particella 387 Capena foglio 8 particella 387 sub 2.

Si segnala che la _____ ha acquistato il credito per cui è causa con contratto di cessione pro soluto da Unicredit S.p.A (già Unicredit Banca S.p.A)



Zona di PRG e successive varianti 'D' sottozona 'D1' produttiva industriale-artigianale con indice di edificabilità pari a 1.20 mc/mq.

La variante di progetto depositata il 28.10.2013 prot. n.12203, relativa ai due lotti pignorati e redatta dallo stesso progettista, prevedeva l'esaurimento di tutta la cubatura consentita per una superficie complessiva dei due lotti pari a mq.15.406 in capo ad una cubatura massima assentita di mc.18.489,60 per mc.18.463,16 effettivamente costruiti.

La variante che integrava un precedente progetto, si proponeva un'ampliamento generalizzato dei due edifici, con cambio delle tipologie e destinazioni d'uso.

In data 3.3.15 il Comune reclamava gli oneri concessori pari ad €.70.283,41, di cui:

-Contributo Costo di costruzione €.29812,45;

-Urbanizzazione primaria €.21989,64

-Urbanizzazione secondaria €.18.481,32.

Secondo il Comune il versamento dei contributi non sarebbe mai avvenuto.

La (terzo datore) ha fornito prova pagamenti oneri concessori, anche per conto di (vedi all.42).

Conviene ripercorrere la tormentata vicenda delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Centro Commerciale, in quanto ancor prima della vicenda edilizia relativa ai beni pignorati, hanno pesato e pesano ancora sul completamento dell'insediamento.

Cronologicamente si ha:

-Centro Commerciale denominato 'Parco Commerciale via Flaminia km.24.200-23.395 - Zona 'D' sottozona 'D1' in Variante Generale di PRG approvata con delibera regionale n.340 del 20.6.06.

-Ai sensi dell'art.33 delle NTA della Variante, l'attuazione avviene mediante Convenzione tra promotori e Comune.

-In data 7.10.08 è stata siglata e registrata il 20.10.08 rep.371/08 c/o Ufficio Registro Roma la prima Convenzione, in cui, fra l'altro venivano disciplinati gli obblighi inerenti la cessione delle aree e le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni.

-In data 29.7.15 viene stipulata un proroga con adeguamento nuovo assetto viario e ferroviario, registrata il 29.7/15 rep.116/15.

-In data 29.10.15 prot.12586 viene depositato il Progetto Esecutivo di attuazione e/o completamento delle opere di urbanizzazione interne all'area di Convenzione.

-In data 7.4.16 prot.4804 l'UT del Comune di Riano chiede al Consorzio di produrre, prima dell'inizio dei lavori, uno stralcio dei lavori ricadenti sulle aree non soggette a vincolo.

-In data 13.4.06 viene depositato lo stralcio.

-In data 19.4.06 prot.5442 il Comune autorizza i lavori di cui lo stralcio.

-In data 27.1.16 viene stipulato l'Atto Costitutivo del Consorzio per semplificare in un unico soggetto attuatore, la dispersione dei singoli proprietari.

-In data 27.5.16 viene dato inizio lavori di cui allo stralcio del progetto esecutivo.

-In data 21.11.16 viene richiesta al Comune un proroga per i lavori di cui sopra.

-In data 25.1.17 i lavori sono ultimati.

-In data 16.1.17 viene presentata una SCIA per 'Ripristino dei luoghi' per demolire o eliminare manufatti giacenti in area vincolata all'interno del perimetro della Convenzione privi di nulla osta paesistico e archeologico.

-In data 1.2.07 viene trasmessa domanda di NO alla Soprintendenza prot.MIBACT-SABAP-RM-MET 2405.

-In data 28.2.17 con prot.4518 la Soprintendenza rilascia parere favorevole previo supervisione archeologo per i movimenti terra.

-In data 11.4.17 prot.3812 viene presentato in Comune il progetto relativo allo 'stato di fatto ad opere eseguite' di cui allo stralcio già indicato.

-In data 16.5.17 prot.5453 viene presentata richiesta di proroga a causa delle indagini archeologiche in corso e

per il completamento delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.

-In data 27.6.18 prot.8286 viene comunicato l'inizio dei lavori di cui alla SCIA prot.512 del 16.1.17 'Ripristino dei luoghi'. L'intervallo temporale è dovuto anche alla successione di n.3 funzionari Responsabili del Procedimento in Soprintendenza.

-In data 10.7.18 viene presentata in Soprintendenza la relazione tecnica dell'archeologo incaricato che comunica l'esito negativo delle indagini archeologiche.

-Nella stessa data viene depositato in soprintendenza il progetto delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.

-In data 29.7.18 scade la Convenzione del 29.7.15.

-In data 3.8.18 si comunica al Comando dei Vigili Urbani del Comune e alla Stazione dei Carabinieri, che nella notte le preesistenti torri faro saranno rimosse.

-Nella stessa data la responsabile comunale del procedimento intimava telefonicamente al presidente del Consorzio la sospensione dei lavori.

-In data 25-26.8.18 i lavori di ripristino dei luoghi vengono eseguiti.

-In data 4.9.18 il presidente del Consorzio e il DL si recano in Soprintendenza per concordare modalità e sequenza dei lavori successivi.

-Segue un schermaglia procedurale tra Consorzio, Comune e Soprintendenza che culmina, in data 18.12.18 con la presentazione di un Comunicazione fine lavori corredata da Certificato di Collaudo Finale di cui la SCIA per 'Ripristino dei luoghi'.

-In data 10.1.19 viene presentata in Soprintendenza istanza di autorizzazione paesaggistica relativa al Progetto delle opere di Urbanizzazione.

-In data 7.2.19 viene rilasciato parere favorevole con prescrizioni.

-In data 22.1.19 viene discussa con il Comune una bozza del Progetto di urbanizzazioni delle aree del Consorzio.

-In data 11.2.19 prot.1855 e 1856, viene depositato il Progetto in Comune per la trasmissione in Soprintendenza.

-In pari data viene richiesto il Permesso di Costruire.

-In data 8.2.19, in merito alle varianti necessarie per permettere l'ampliamento della ferrovia Roma-Viterbo, a seguito di sopralluogo in si scopre che le competenze in materia, a far data 21.2.19 erano state trasferite in

-In data 29.11.19 viene depositata una Richiesta di Variante di PRG.

-In data 29.11.19 viene protocollata in Comune la Proposta di Rinnovo della Convenzione con allegato Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione.

-In data 29.11.19 viene presentata in Comune Richiesta NO Paesaggistico relativa al progetto di cui sopra.

-In data 29.11.19 viene depositato PdC in sanatoria (Accertamento di conformità) per le opere eseguite senza PdC.

-In data 11.12.19 viene depositato in Comune dal Consorzio l'elaborato 'Nuovi tipi della Proposta di Rinnovo della Convenzione Zona 'D' sottozona 'D1'.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Posto che il CTU ha stabilito con l'UT del Comune di Riano un proficuo rapporto di collaborazione, è stato possibile reperire e visionare alcuni atti amministrativi che sono stati rilasciati all'ausiliario.

I principali titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riano a

sono nell'ordine:

-Autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune di Riano (vistata dalla Soprintendenza che dichiara di non esercitare l'opzione di annullamento), con determinazione n.10.09 (Prat.n.2008/43) Prot. n.10113 del 29.7.09.

-Atto rilasciato dal Comune di Riano a _____ per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di un fabbricato artigianale, industriale e commerciale:

-Permesso di Costruire n.8/114 del 10.10.08 e successiva Variante n.9/64 del 20.11.09 (Prat.2008/43)

-Atti depositati da _____ per ampliamento della superficie commerciale e artigianale come previsto da L.R.n.21/09 e _____, che consente ampliamenti degli spazi commerciali in fabbricati non residenziali fino al 20% della superficie (max.mq.200) e del 25% per superfici artigianali industriali (max.mq.500):

-SCIA e DIA del 2013.

In passato, l'immobile è stato costruito in forza del seguente titolo:

-Permesso di Costruire n.08/114 del 10.10.08

Esiste sostanziale conformità nelle cubature, superfici e destinazioni d'uso.

Parziale difformità nelle diversa distribuzione interna (vedi all.xx con difformità) e lievi forzature nelle destinazioni d'uso, per cui si raccomanda, sic et simpliciter, il ripristino secondo l'ultima SCIA depositata il cui progetto, a colori, è allegato alla CTU

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Co-obbligato con il Consorzio - Vedi atto costitutivo.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- _____ (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Sottostrada su n.3 lati - Affaccia come Lotto.3 su p.lla.616.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale n.1 - commerciale e/o magazzino	1194,90 mq	1257,50 mq	1	1257,50 mq	3,50 m	S2
Locale n.2 - Commerciale e/o magazzino	230,70 mq	257,00 mq	1	257,00 mq	3,50 m	S2
Totale superficie convenzionale:				1514,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1514,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vi è corrispondenza

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	605	4		D7					S2	

Categoria fabbricato da accatastare

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-
In generale per tutti i lotti:
Edilizia industriale per componenti, con struttura portante in CLS gettata in opera ed in parte con elementi prefabbricati.
Muratura autoportante di contenimento terrapieni con pilastri in CLS di testata ai blocchetti.
Solai, travi e tamponature prefabbricati.
Infissi metallici a taglio termico.
Per gli ambienti collocati ai piani S1 e S2 è presente un impianto di ventilazione forzata concepito per garantire n.4 ricambi d'aria all'ora per ogni locale.
Nei bagni esistono impianti di estrazione dell'aria per n.6 ricambi l'ora.
Non è dato sapere se gli impianti funzionano.
L'illuminazione solare dei locali e la ventilazione naturale è garantita dal rapporto tra superficie utile e finestrate non inferiore ad 1/12.
L'illuminazione artificiale d'emergenza è garantita da un gruppo elettrogeno ad accensione automatica in

assenza di corrente elettrica.

Allaccio rete idrica comunale. Scarico acque nere secondo progetto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi Lotto.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 28055 del 28.12.2007 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti SPA contro per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio For-mica in data 21.12.2007 rep. 26875/10272. Risulta a margine della presente: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9689 di formalità; e annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.2014 ai n. 9513 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 16567 dell'11.12.2008 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti Spa contro per Euro 7.500.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata di 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio Formica in data 5.12.2008 rep. 27685/10828. Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione parziale annotata il 6.7.2009 ai n. 7380 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 6.10.2009 ai nn. 10600 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 10.11.2009 ai n. 12038 di formalità; annotazione di erogazione parziale an-notata il 8.3.2010 ai n. 2921 di formalità, annotazione di erogazione parziale annotata il 7.12.2010 ai n. 13042 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 4.1.2011 ai n. 25 di formalità; annotazione di erogazione a saldo annotata il 8.11.2011 ai n. 10197 di formalità; annotazione di restrizione di beni anno-tata il 3.12.2013 ai n. 9690 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.214 ai n. 9514 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 3541 del 19.6.2013 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A. con-tro per Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.100.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito Fabiani Pierandrea in data 17.6.2013 rep. 84549/16374. Risulta a margine: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9691 di formalità.

-
Ipoteca della riscossione n. 5263 del 25.6.2019 a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro per Euro 101.755, 96 di cui Euro 50.877,98 per capitale derivante da ruolo, pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 24.6.2019 rep. 14152/9719.

-



Garanzia mutuo del 31.3.2005 numero rep.101640/37326 notaio Mattiangeli Alessandro a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro capitale 150.000,00, totale 300.000,00 durata 30 anni, gravante su Capena foglio 8 particella 108 sub 501 graffate foglio 8, particella 131, Capena Foglio 8 particella 387 sub. 2 (dalla relazione notarile risulta cespite anche qui indicato in maniera errata);

-
Trascrizione nn. 2149/1563 del 17.1.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.12.2017 numero rep 6566 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Unicredit Spa contro
, gravante su Capena foglio 8 particella 108 foglio 8 particella 131 particella 387 sub 501 particella 387 sub. 2

-
Trascrizione nn. 6669/4529 dell'8.2.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.1.2023 numero rep 5553 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di
, gravante su Capena foglio 8 particella 108 particella 131 particella 387 sub 501 graffate foglio 8 particella 131 foglio 8 particella 387 Capena foglio 8 particella 387 sub 2.

Si segnala che la ha acquistato il credito per cui è causa con contratto di cessione pro soluto da Unicredit S.p.A (già Unicredit Banca S.p.A)

NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG e successive varianti 'D' sottozona 'D1' produttiva industriale-artigianale con indice di edificabilità pari a 1.20 mc/mq.

La variante di progetto depositata il 28.10.2013 prot. n.12203, relativa ai due lotti pignorati e redatta dallo stesso progettista, prevedeva l'esaurimento di tutta la cubatura consentita per una superficie complessiva dei due lotti pari a mq.15.406 in capo ad una cubatura massima assentita di mc.18.489,60 per mc.18.463,16 effettivamente costruiti.

La variante che integrava un precedente progetto, si proponeva un'ampliamento generalizzato dei due edifici, con cambio delle tipologie e destinazioni d'uso.

In data 3.3.15 il Comune reclamava gli oneri concessori pari ad €.70.283,41, di cui:

- Contributo Costo di costruzione €.29812,45;
- Urbanizzazione primaria €.21989,64
- Urbanizzazione secondaria €.18.481,32.

Secondo il Comune il versamento dei contributi non sarebbe mai avvenuto.

La (terzo datore) ha fornito prova pagamenti oneri concessori, anche per conto di (vedi all.42).

-
Conviene ripercorrere la tormentata vicenda delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Centro Commerciale, in quanto ancor prima della vicenda edilizia relativa ai beni pignorati, hanno pesato e pesano ancora sul completamento dell'insediamento.

Cronologicamente si ha:

-Centro Commerciale denominato 'Parco Commerciale via Flaminia km.24.200-23.395 - Zona 'D' sottozona 'D1' in Variante Generale di PRG approvata con delibera regionale n.340 del 20.6.06.

-Ai sensi dell'art.33 delle NTA della Variante, l'attuazione avviene mediante Convenzione tra promotori e Comune.

-In data 7.10.08 è stata siglata e registrata il 20.10.08 rep.371/08 c/o Ufficio Registro Roma la prima Convenzione, in cui, fra l'altro venivano disciplinati gli obblighi inerenti la cessione delle aree e le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni.

- In data 29.7.15 viene stipulata un proroga con adeguamento nuovo assetto viario e ferroviario, registrata il 29.7/15 rep.116/15.
- In data 29.10.15 prot.12586 viene depositato il Progetto Esecutivo di attuazione e/o completamento delle opere di urbanizzazione interne all'area di Convenzione.
- In data 7.4.16 prot.4804 l'UT del Comune di Riano chiede al Consorzio di produrre, prima dell'inizio dei lavori, uno stralcio dei lavori ricadenti sulle aree non soggette a vincolo.
- In data 13.4.06 viene depositato lo stralcio.
- In data 19.4.06 prot.5442 il Comune autorizza i lavori di cui lo stralcio.
- In data 27.1.16 viene stipulato l'Atto Costitutivo del Consorzio per semplificare in un unico soggetto attuatore, la dispersione dei singoli proprietari.
- In data 27.5.16 viene dato inizio lavori di cui allo stralcio del progetto esecutivo.
- In data 21.11.16 viene richiesta al Comune un proroga per i lavori di cui sopra.
- In data 25.1.17 i lavori sono ultimati.
- In data 16.1.17 viene presentata una SCIA per 'Ripristino dei luoghi' per demolire o eliminare manufatti giacenti in area vincolata all'interno del perimetro della Convenzione privi di nulla osta paesistico e archeologico.
- In data 1.2.07 viene trasmessa domanda di NO alla Soprintendenza prot.MIBACT-SABAP-RM-MET 2405.
- In data 28.2.17 con prot.4518 la Soprintendenza rilascia parere favorevole previo supervisione archeologo per i movimenti terra.
- In data 11.4.17 prot.3812 viene presentato in Comune il progetto relativo allo 'stato di fatto ad opere eseguite' di cui allo stralcio già indicato.
- In data 16.5.17 prot.5453 viene presentata richiesta di proroga a causa delle indagini archeologiche in corso e per il completamento delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.
- In data 27.6.18 prot.8286 viene comunicato l'inizio dei lavori di cui alla SCIA prot.512 del 16.1.17 'Ripristino dei luoghi'. L'intervallo temporale è dovuto anche alla successione di n.3 funzionari Responsabili del Procedimento in Soprintendenza.
- In data 10.7.18 viene presentata in Soprintendenza la relazione tecnica dell'archeologo incaricato che comunica l'esito negativo delle indagini archeologiche.
- Nella stessa data viene depositato in soprintendenza il progetto delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.
- In data 29.7.18 scade la Convenzione del 29.7.15.
- In data 3.8.18 si comunica al Comando dei Vigili Urbani del Comune e alla Stazione dei Carabinieri, che nella notte le preesistenti torri faro saranno rimosse.
- Nella stessa data la responsabile comunale del procedimento intimava telefonicamente al presidente del Consorzio la sospensione dei lavori.
- In data 25-26.8.18 i lavori di ripristino dei luoghi vengono eseguiti.
- In data 4.9.18 il presidente del Consorzio e il DL si recano in Soprintendenza per concordare modalità e sequenza dei lavori successivi.
- Segue un schermaglia procedurale tra Consorzio, Comune e Soprintendenza che culmina, in data 18.12.18 con la presentazione di un Comunicazione fine lavori corredata da Certificato di Collaudo Finale di cui la SCIA per 'Ripristino dei luoghi'.
- In data 10.1.19 viene presentata in Soprintendenza istanza di autorizzazione paesaggistica relativa al Progetto delle opere di Urbanizzazione.
- In data 7.2.19 viene rilasciato parere favorevole con prescrizioni.
- In data 22.1.19 viene discussa con il Comune una bozza del Progetto di urbanizzazioni delle aree del Consorzio.
- In data 11.2.19 prot.1855 e 1856, viene depositato il Progetto in Comune per la trasmissione in Soprintendenza.
- In pari data viene richiesto il Permesso di Costruire.
- In data 8.2.19, in merito alle varianti necessarie per permettere l'ampliamento della ferrovia Roma-Viterbo, a seguito di sopralluogo in _____ si scopre che le competenze in materia, a far data 21.2.19 erano state trasferite in _____

- In data 29.11.19 viene depositata una Richiesta di Variante di PRG.
- In data 29.11.19 viene protocollata in Comune la Proposta di Rinnovo della Convenzione con allegato Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione.
- In data 29.11.19 viene presentata in Comune Richiesta NO Paesaggistico relativa al progetto di cui sopra.
- In data 29.11.19 viene depositato PdC in sanatoria (Accertamento di conformità) per le opere eseguite senza PdC.
- In data 11.12.19 viene depositato in Comune dal Consorzio l'elaborato 'Nuovi tipi della Proposta di Rinnovo della Convenzione Zona 'D' sottozona 'D1'.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Posto che il CTU ha stabilito con l'UT del Comune di Riano un proficuo rapporto di collaborazione, è stato possibile reperire e visionare alcuni atti amministrativi che sono stati rilasciati all'ausiliario.

I principali titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riano a _____ sono nell'ordine:

- Autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune di Riano (vistata dalla Soprintendenza che dichiara di non esercitare l'opzione di annullamento), con determinazione n.10.09 (Prat.n.2008/43) Prot. n.10113 del 29.7.09.
- Atto rilasciato dal Comune di Riano a _____ per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di un fabbricato artigianale, industriale e commerciale:
- Permesso di Costruire n.8/114 del 10.10.08 e successiva Variante n.9/64 del 20.11.09 (Prat.2008/43)
- Atti depositati da _____ per ampliamento della superficie commerciale e artigianale come previsto da L.R.n.21/09 e s.m.i. art.3 lett.C, che consente ampliamenti degli spazi commerciali in fabbricati non residenziali fino al 20% della superficie (max.mq.200) e del 25% per superfici artigianali industriali (max.mq.500):
- SCIA e DIA del 2013.
-

In passato, l'immobile è stato costruito in forza del seguente titolo:

- Permesso di Costruire n.08/114 del 10.10.08

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Co-obbligato con il Consorzio - Vedi atto costitutivo.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)
- A (esecutato) fa capo la p.lla.666 sub.6
 A (terzo datore) fa capo la p.lla.236 sub.503
 Dalle due unità è stato ricavato un magazzino unico.

CONFINI

Su due lati laterali terrapieno. P.lla.236 sub 502. P.lla.666 sub.502-3-4. Piazzale p.lla 616

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	3031,00 mq	3092,00 mq	1	3092,00 mq	7,00 m	S1
Piazzali	31638,00 mq	31638,00 mq	0,20	6327,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9419,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9419,60 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

Identificativi:

- Magazzino fgl.4 p.lla.666 sub.3 intestato a ;
- Terreni con fgl.4 p.lla.236 sub.503 intestato a ;
- NCT fgl.4 p.lla.616 (Are.19 Ca.24)
- NCT fgl.4 p.lla.619 (Are.1 Ca.34)
- NCT fgl.4 p.lla.620 (Are.3 Ca.80)
- NCT fgl.4 p.lla.236 (Are.224 Ca.41)
- NCT fgl.4 p.lla.616 (Are.67 Ca.59)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vi è corrispondenza

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	666	6		D7				10350 €	S1		
	4	236	503		D7				7914 €	S1		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	616						Are.19.24 mq				
4	619						Are.1.34 mq				
4	620						Are.3.80 mq				
4	236						Are.224.41				

4	546					mq			
						Are.67.59 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Il magazzino di cui alla particelle 666 sub.6 (stato fuso e costituisce un ambiente unico. eseguita) e 236 sub.503 (-terzo datore) è

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale per tutti i lotti:

Edilizia industriale per componenti, con struttura portante in CLS gettata in opera ed in parte con elementi prefabbricati.

Muratura autoportante di contenimento terrapieni con pilastri in CLS di testata ai blocchetti.

Solai, travi e tamponature prefabbricati.

Infissi metallici a taglio termico.

Per gli ambienti collocati ai piani S1 e S2 è presente un impianto di ventilazione forzata concepito per garantire n.4 ricambi d'aria all'ora per ogni locale.

Nei bagni esistono impianti di estrazione dell'aria per n.6 ricambi l'ora.

Non è dato sapere se gli impianti funzionano.

L'illuminazione solare dei locali e la ventilazione naturale è garantita dal rapporto tra superficie utile e finestrate non inferiore ad 1/12.

L'illuminazione artificiale d'emergenza è garantita da un gruppo elettrogeno ad accensione automatica in assenza di corrente elettrica.

Allaccio rete idrica comunale. Scarico acque nere secondo progetto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/09/2029
- Scadenza disdetta: 01/03/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione [1.10.23] (magazzino S1 p.lla.666 sub.6)
Canone annuo €.57.600. Deposito cauzionale €.9.600

Canoni di locazione

Canone mensile: € 4.800,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vedi Lotto.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 28055 del 28.12.2007 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti SPA contro _____ per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio Formica in data 21.12.2007 rep. 26875/10272. Risulta a margine della presente: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9689 di formalità; e annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.2014 ai n. 9513 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 16567 dell'11.12.2008 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti Spa contro _____ per Euro 7.500.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata di 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio Formica in data 5.12.2008 rep. 27685/10828. Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione parziale annotata il 6.7.2009 ai n. 7380 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 6.10.2009 ai nn. 10600 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 10.11.2009 ai n. 12038 di formalità; annotazione di erogazione parziale an-notata il 8.3.2010 ai n. 2921 di formalità, annotazione di erogazione parziale annotata il 7.12.2010 ai n. 13042 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 4.1.2011 ai n. 25 di formalità; annotazione di erogazione a saldo annotata il 8.11.2011 ai n. 10197 di formalità; annotazione di restrizione di beni anno-tata il 3.12.2013 ai n. 9690 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.214 ai n. 9514 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 3541 del 19.6.2013 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A. contro _____ per Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.100.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito Fabiani Pierandrea in data 17.6.2013 rep. 84549/16374. Risulta a margine: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9691 di formalità.

-
Ipoteca della riscossione n. 5263 del 25.6.2019 a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro _____ per Euro 101.755, 96 di cui Euro 50.877,98 per capitale derivante da ruolo, pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 24.6.2019 rep. 14152/9719.

-
Garanzia mutuo del 31.3.2005 numero rep.101640/37326 notaio Mattiangeli Alessandro a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro _____ capitale 150.000,00, totale 300.000,00 durata 30 anni, gravante su Capena foglio 8 particella 108 sub 501 graffate foglio 8, particella 131, Capena Foglio 8 particella 387 sub. 2 (dalla relazione notarile risulta cespite anche qui indicato in maniera errata);

-
Trascrizione nn. 2149/1563 del 17.1.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.12.2017 numero rep 6566 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Unicredit Spa contro _____, gravante su Capena foglio 8 particella 108 foglio 8 particella 131 particella 387 sub 501 particella 387 sub. 2

-
Trascrizione nn. 6669/4529 dell'8.2.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.1.2023 numero rep 5553 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di _____, gravante su Capena foglio 8 particella 108 particella 131 particella 387 sub 501 graffate foglio 8 particella 131 foglio 8 particella 387 Capena foglio 8 particella 387 sub 2.



Si segnala che la _____ ha acquistato il credito per cui è causa con contratto di cessione pro soluto da Unicredit S.p.A (già Unicredit Banca S.p.A)

NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG e successive varianti 'D' sottozona 'D1' produttiva industriale-artigianale con indice di edificabilità pari a 1.20 mc/mq.

La variante di progetto depositata il 28.10.2013 prot. n.12203, relativa ai due lotti pignorati e redatta dallo stesso progettista, prevedeva l'esaurimento di tutta la cubatura consentita per una superficie complessiva dei due lotti pari a mq.15.406 in capo ad una cubatura massima assentita di mc.18.489,60 per mc.18.463,16 effettivamente costruiti.

La variante che integrava un precedente progetto, si proponeva un'ampliamento generalizzato dei due edifici, con cambio delle tipologie e destinazioni d'uso.

In data 3.3.15 il Comune reclamava gli oneri concessori pari ad €.70.283,41, di cui:

- Contributo Costo di costruzione €.29812,45;
- Urbanizzazione primaria €.21989,64
- Urbanizzazione secondaria €.18.481,32.

Secondo il Comune il versamento dei contributi non sarebbe mai avvenuto.

La _____ (terzo datore) ha fornito prova pagamenti oneri concessori, anche per conto di _____ (vedi all.42).

Conviene ripercorrere la tormentata vicenda delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Centro Commerciale, in quanto ancor prima della vicenda edilizia relativa ai beni pignorati, hanno pesato e pesano ancora sul completamento dell'insediamento.

Cronologicamente si ha:

- Centro Commerciale denominato 'Parco Commerciale via Flaminia km.24.200-23.395 - Zona 'D' sottozona 'D1' in Variante Generale di PRG approvata con delibera regionale n.340 del 20.6.06.
- Ai sensi dell'art.33 delle NTA della Variante, l'attuazione avviene mediante Convenzione tra promotori e Comune.
- In data 7.10.08 è stata siglata e registrata il 20.10.08 rep.371/08 c/o Ufficio Registro Roma la prima Convenzione, in cui, fra l'altro venivano disciplinati gli obblighi inerenti la cessione delle aree e le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni.
- In data 29.7.15 viene stipulata un proroga con adeguamento nuovo assetto viario e ferroviario, registrata il 29.7/15 rep.116/15.
- In data 29.10.15 prot.12586 viene depositato il Progetto Esecutivo di attuazione e/o completamento delle opere di urbanizzazione interne all'area di Convenzione.
- In data 7.4.16 prot.4804 l'UT del Comune di Riano chiede al Consorzio di produrre, prima dell'inizio dei lavori, uno stralcio dei lavori ricadenti sulle aree non soggette a vincolo.
- In data 13.4.06 viene depositato lo stralcio.
- In data 19.4.06 prot.5442 il Comune autorizza i lavori di cui lo stralcio.
- In data 27.1.16 viene stipulato l'Atto Costitutivo del Consorzio per semplificare in un unico soggetto attuatore, la dispersione dei singoli proprietari.
- In data 27.5.16 viene dato inizio lavori di cui allo stralcio del progetto esecutivo.
- In data 21.11.16 viene richiesta al Comune un proroga per i lavori di cui sopra.
- In data 25.1.17 i lavori sono ultimati.
- In data 16.1.17 viene presentata una SCIA per 'Ripristino dei luoghi' per demolire o eliminare manufatti giacenti in area vincolata all'interno del perimetro della Convenzione privi di nulla osta paesistico e

archeologico.

- In data 1.2.07 viene trasmessa domanda di NO alla Soprintendenza prot.MIBACT-SABAP-RM-MET 2405.
- In data 28.2.17 con prot.4518 la Soprintendenza rilascia parere favorevole previo supervisione archeologo per i movimenti terra.
- In data 11.4.17 prot.3812 viene presentato in Comune il progetto relativo allo 'stato di fatto ad opere eseguite' di cui allo stralcio già indicato.
- In data 16.5.17 prot.5453 viene presentata richiesta di proroga a causa delle indagini archeologiche in corso e per il completamento delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.
- In data 27.6.18 prot.8286 viene comunicato l'inizio dei lavori di cui alla SCIA prot.512 del 16.1.17 'Ripristino dei luoghi'. L'intervallo temporale è dovuto anche alla successione di n.3 funzionari Responsabili del Procedimento in Soprintendenza.
- In data 10.7.18 viene presentata in Soprintendenza la relazione tecnica dell'archeologo incaricato che comunica l'esito negativo delle indagini archeologiche.
- Nella stessa data viene depositato in soprintendenza il progetto delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.
- In data 29.7.18 scade la Convenzione del 29.7.15.
- In data 3.8.18 si comunica al Comando dei Vigili Urbani del Comune e alla Stazione dei Carabinieri, che nella notte le preesistenti torri faro saranno rimosse.
- Nella stessa data la responsabile comunale del procedimento intimava telefonicamente al presidente del Consorzio la sospensione dei lavori.
- In data 25-26.8.18 i lavori di ripristino dei luoghi vengono eseguiti.
- In data 4.9.18 il presidente del Consorzio e il DL si recano in Soprintendenza per concordare modalità e sequenza dei lavori successivi.
- Segue un schermaglia procedurale tra Consorzio, Comune e Soprintendenza che culmina, in data 18.12.18 con la presentazione di un Comunicazione fine lavori corredata da Certificato di Collaudo Finale di cui la SCIA per 'Ripristino dei luoghi'.
- In data 10.1.19 viene presentata in Soprintendenza istanza di autorizzazione paesaggistica relativa al Progetto delle opere di Urbanizzazione.
- In data 7.2.19 viene rilasciato parere favorevole con prescrizioni.
- In data 22.1.19 viene discussa con il Comune una bozza del Progetto di urbanizzazioni delle aree del Consorzio.
- In data 11.2.19 prot.1855 e 1856, viene depositato il Progetto in Comune per la trasmissione in Soprintendenza.
- In pari data viene richiesto il Permesso di Costruire.
- In data 8.2.19, in merito alle varianti necessarie per permettere l'ampliamento della ferrovia Roma-Viterbo, a seguito di sopralluogo in si scopre che le competenze in materia, a far data 21.2.19 erano state trasferite in
- In data 29.11.19 viene depositata una Richiesta di Variante di PRG.
- In data 29.11.19 viene protocollata in Comune la Proposta di Rinnovo della Convenzione con allegato Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione.
- In data 29.11.19 viene presentata in Comune Richiesta NO Paesaggistico relativa al progetto di cui sopra.
- In data 29.11.19 viene depositato PdC in sanatoria (Accertamento di conformità) per le opere eseguite senza PdC.
- In data 11.12.19 viene depositato in Comune dal Consorzio l'elaborato 'Nuovi tipi della Proposta di Rinnovo della Convenzione Zona 'D' sottozona 'D1'.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Posto che il CTU ha stabilito con l'UT del Comune di Riano un proficuo rapporto di collaborazione, è stato possibile reperire e visionare alcuni atti amministrativi che sono stati rilasciati all'ausiliario.

I principali titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riano a _____ sono nell'ordine:

-Autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune di Riano (vistata dalla Soprintendenza che dichiara di non esercitare l'opzione di annullamento), con determinazione n.10.09 (Prat.n.2008/43) Prot. n.10113 del 29.7.09.

-Atto rilasciato dal Comune di Riano a _____ per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di un fabbricato artigianale, industriale e commerciale:

-Permesso di Costruire n.8/114 del 10.10.08 e successiva Variante n.9/64 del 20.11.09 (Prat.2008/43)

-Atti depositati da _____ per ampliamento della superficie commerciale e artigianale come previsto da L.R.n.21/09 e s.m.i. art.3 lett.C, che consente ampliamenti degli spazi commerciali in fabbricati non residenziali fino al 20% della superficie (max.mq.200) e del 25% per superfici artigianali industriali (max.mq.500):

-SCIA e DIA del 2013.

-
In passato, l'immobile è stato costruito in forza del seguente titolo:

-Permesso di Costruire n.08/114 del 10.10.08

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Co-obbligato con il Consorzio - Vedi atto costitutivo.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

P.lla.666 sub.3 e sub.6 - Corte e terrapieno su due lati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	301,80 mq	317,10 mq	1	317,10 mq	7,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				317,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				317,10 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vi è corrispondenza

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	666	502		D7				2196 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale per tutti i lotti:

Edilizia industriale per componenti, con struttura portante in CLS gettata in opera ed in parte con elementi prefabbricati.

Muratura autoportante di contenimento terrapieni con pilastri in CLS di testata ai blocchetti.

Solai, travi e tamponature prefabbricati.

Infissi metallici a taglio termico.

Per gli ambienti collocati ai piani S1 e S2 è presente un impianto di ventilazione forzata concepito per garantire n.4 ricambi d'aria all'ora per ogni locale.

Nei bagni esistono impianti di estrazione dell'aria per n.6 ricambi l'ora.

Non è dato sapere se gli impianti funzionano.

L'illuminazione solare dei locali e la ventilazione naturale è garantita dal rapporto tra superficie utile e finestrate non inferiore ad 1/12.

L'illuminazione artificiale d'emergenza è garantita da un gruppo elettrogeno ad accensione automatica in assenza di corrente elettrica.

Allaccio rete idrica comunale. Scarico acque nere secondo progetto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00

CONTRATTO (magazzino S1 p.la.666 sub.502) siglato dalla Custodia come Contratto di locazione ad uso non abitativo di natura transitoria.

L'immobile sarà liberato al momento dell'aggiudicazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 28055 del 28.12.2007 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti SPA contro Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio For-mica in data 21.12.2007 rep. 26875/10272. Risulta a margine della presente: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9689 di formalità; e annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.2014 ai n. 9513 di formalità;

Ipoteca volontaria n. 16567 dell'11.12.2008 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti Spa contro per Euro 7.500.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata di 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio Formica in data 5.12.2008 rep. 27685/10828. Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione parziale annotata il 6.7.2009 ai n. 7380 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 6.10.2009 ai nn. 10600 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 10.11.2009 ai n. 12038 di formalità; annotazione di erogazione parziale an-notata il 8.3.2010 ai n. 2921 di formalità, annotazione di erogazione parziale annotata il 7.12.2010 ai n. 13042 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 4.1.2011 ai n. 25 di formalità;



annotazione di erogazione a saldo annotata il 8.11.2011 ai n. 10197 di formalità; annotazione di restrizione di beni anno-tata il 3.12.2013 ai n. 9690 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.214 ai n. 9514 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 3541 del 19.6.2013 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A. con-tro per Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.100.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito Fabiani Pierandrea in data 17.6.2013 rep. 84549/16374. Risulta a margine: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9691 di formalità.

-
Ipoteca della riscossione n. 5263 del 25.6.2019 a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro per Euro 101.755, 96 di cui Euro 50.877,98 per capitale derivante da ruolo, pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 24.6.2019 rep. 14152/9719.

-
Garanzia mutuo del 31.3.2005 numero rep.101640/37326 notaio Mattiangeli Alessandro a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro , capitale 150.000,00, totale 300.000,00 durata 30 anni, gravante su Capena foglio 8 particella 108 sub 501 graffate foglio 8, particella 131, Capena Foglio 8 particella 387 sub. 2 (dalla relazione notarile risulta cespite anche qui indicato in maniera errata);

-
Trascrizione nn. 2149/1563 del 17.1.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.12.2017 numero rep 6566 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Unicredit Spa contro e gravante su Capena foglio 8 particella 108 foglio 8 particella 131 particella 387 sub 501 particella 387 sub. 2

-
Trascrizione nn. 6669/4529 dell'8.2.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.1.2023 numero rep 5553 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di , gravante su Capena foglio 8 particella 108 particella 131 particella 387 sub 501 graffate foglio 8 particella 131 foglio 8 particella 387 Capena foglio 8 particella 387 sub 2.

Si segnala che la ha acquistato il credito per cui è causa con contratto di cessione pro soluto da Unicredit S.p.A (già Unicredit Banca S.p.A)

NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG e successive varianti 'D' sottozona 'D1' produttiva industriale-artigianale con indice di edificabilità pari a 1.20 mc/mq.

La variante di progetto depositata il 28.10.2013 prot. n.12203, relativa ai due lotti pignorati e redatta dallo stesso progettista, prevedeva l'esaurimento di tutta la cubatura consentita per una superficie complessiva dei due lotti pari a mq.15.406 in capo ad una cubatura massima assentita di mc.18.489,60 per mc.18.463,16 effettivamente costruiti.

La variante che integrava un precedente progetto, si proponeva un'ampliamento generalizzato dei due edifici, con cambio delle tipologie e destinazioni d'uso.

-
In data 3.3.15 il Comune reclamava gli oneri concessori pari ad €.70.283,41, di cui:

- Contributo Costo di costruzione €.29812,45;
- Urbanizzazione primaria €.21989,64
- Urbanizzazione secondaria €.18.481,32.

Secondo il Comune il versamento dei contributi non sarebbe mai avvenuto.

La (terzo datore) ha fornito prova pagamenti oneri concessori, anche per conto di

(vedi all.42).

Conviene ripercorrere la tormentata vicenda delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Centro Commerciale, in quanto ancor prima della vicenda edilizia relativa ai beni pignorati, hanno pesato e pesano ancora sul completamento dell'insediamento.

Cronologicamente si ha:

- Centro Commerciale denominato 'Parco Commerciale via Flaminia km.24.200-23.395 - Zona 'D' sottozona 'D1' in Variante Generale di PRG approvata con delibera regionale n.340 del 20.6.06.
- Ai sensi dell'art.33 delle NTA della Variante, l'attuazione avviene mediante Convenzione tra promotori e Comune.
- In data 7.10.08 è stata siglata e registrata il 20.10.08 rep.371/08 c/o Ufficio Registro Roma la prima Convenzione, in cui, fra l'altro venivano disciplinati gli obblighi inerenti la cessione delle aree e le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni.
- In data 29.7.15 viene stipulata un proroga con adeguamento nuovo assetto viario e ferroviario, registrata il 29.7/15 rep.116/15.
- In data 29.10.15 prot.12586 viene depositato il Progetto Esecutivo di attuazione e/o completamento delle opere di urbanizzazione interne all'area di Convenzione.
- In data 7.4.16 prot.4804 l'UT del Comune di Riano chiede al Consorzio di produrre, prima dell'inizio dei lavori, uno stralcio dei lavori ricadenti sulle aree non soggette a vincolo.
- In data 13.4.06 viene depositato lo stralcio.
- In data 19.4.06 prot.5442 il Comune autorizza i lavori di cui lo stralcio.
- In data 27.1.16 viene stipulato l'Atto Costitutivo del Consorzio per semplificare in un unico soggetto attuatore, la dispersione dei singoli proprietari.
- In data 27.5.16 viene dato inizio lavori di cui allo stralcio del progetto esecutivo.
- In data 21.11.16 viene richiesta al Comune un proroga per i lavori di cui sopra.
- In data 25.1.17 i lavori sono ultimati.
- In data 16.1.17 viene presentata una SCIA per 'Ripristino dei luoghi' per demolire o eliminare manufatti giacenti in area vincolata all'interno del perimetro della Convenzione privi di nulla osta paesistico e archeologico.
- In data 1.2.07 viene trasmessa domanda di NO alla Soprintendenza prot.MIBACT-SABAP-RM-MET 2405.
- In data 28.2.17 con prot.4518 la Soprintendenza rilascia parere favorevole previo supervisione archeologo per i movimenti terra.
- In data 11.4.17 prot.3812 viene presentato in Comune il progetto relativo allo 'stato di fatto ad opere eseguite' di cui allo stralcio già indicato.
- In data 16.5.17 prot.5453 viene presentata richiesta di proroga a causa delle indagini archeologiche in corso e per il completamento delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.
- In data 27.6.18 prot.8286 viene comunicato l'inizio dei lavori di cui alla SCIA prot.512 del 16.1.17 'Ripristino dei luoghi'. L'intervallo temporale è dovuto anche alla successione di n.3 funzionari Responsabili del Procedimento in Soprintendenza.
- In data 10.7.18 viene presentata in Soprintendenza la relazione tecnica dell'archeologo incaricato che comunica l'esito negativo delle indagini archeologiche.
- Nella stessa data viene depositato in soprintendenza il progetto delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.
- In data 29.7.18 scade la Convenzione del 29.7.15.
- In data 3.8.18 si comunica al Comando dei Vigili Urbani del Comune e alla Stazione dei Carabinieri, che nella notte le preesistenti torri faro saranno rimosse.
- Nella stessa data la responsabile comunale del procedimento intimava telefonicamente al presidente del Consorzio la sospensione dei lavori.
- In data 25-26.8.18 i lavori di ripristino dei luoghi vengono eseguiti.
- In data 4.9.18 il presidente del Consorzio e il DL si recano in Soprintendenza per concordare modalità e sequenza dei lavori successivi.

-Segue un schermaglia procedurale tra Consorzio, Comune e Soprintendenza che culmina, in data 18.12.18 con la presentazione di un Comunicazione fine lavori corredata da Certificato di Collaudo Finale di cui la SCIA per 'Ripristino dei luoghi'.

-In data 10.1.19 viene presentata in Soprintendenza istanza di autorizzazione paesaggistica relativa al Progetto delle opere di Urbanizzazione.

-In data 7.2.19 viene rilasciato parere favorevole con prescrizioni.

-In data 22.1.19 viene discussa con il Comune una bozza del Progetto di urbanizzazioni delle aree del Consorzio.

-In data 11.2.19 prot.1855 e 1856, viene depositato il Progetto in Comune per la trasmissione in Soprintendenza.

-In pari data viene richiesto il Permesso di Costruire.

-In data 8.2.19, in merito alle varianti necessarie per permettere l'ampliamento della ferrovia Roma-Viterbo, a seguito di sopralluogo in si scopre che le competenze in materia, a far data 21.2.19 erano state trasferite in

-In data 29.11.19 viene depositata una Richiesta di Variante di PRG.

-In data 29.11.19 viene protocollata in Comune la Proposta di Rinnovo della Convenzione con allegato Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione.

-In data 29.11.19 viene presentata in Comune Richiesta NO Paesaggistico relativa al progetto di cui sopra.

-In data 29.11.19 viene depositato PdC in sanatoria (Accertamento di conformità) per le opere eseguite senza PdC.

-In data 11.12.19 viene depositato in Comune dal Consorzio l'elaborato 'Nuovi tipi della Proposta di Rinnovo della Convenzione Zona 'D' sottozona 'D1'.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Posto che il CTU ha stabilito con l'UT del Comune di Riano un proficuo rapporto di collaborazione, è stato possibile reperire e visionare alcuni atti amministrativi che sono stati rilasciati all'ausiliario.

I principali titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riano a sono nell'ordine:

-Autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune di Riano (vistata dalla Soprintendenza che dichiara di non esercitare l'opzione di annullamento), con determinazione n.10.09 (Prat.n.2008/43) Prot. n.10113 del 29.7.09.

-Atto rilasciato dal Comune di Riano a per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di un fabbricato artigianale, industriale e commerciale:

-Permesso di Costruire n.8/114 del 10.10.08 e successiva Variante n.9/64 del 20.11.09 (Prat.2008/43)

-Atti depositati da per ampliamento della superficie commerciale e artigianale come previsto da L.R.n.21/09 e s.m.i. art.3 lett.C, che consente ampliamenti degli spazi commerciali in fabbricati non residenziali fino al 20% della superficie (max.mq.200) e del 25% per superfici artigianali industriali (max.mq.500):

-SCIA e DIA del 2013.

In passato, l'immobile è stato costruito in forza del seguente titolo:

-Permesso di Costruire n.08/114 del 10.10.08

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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Co-obbligato con il Consorzio - Vedi atto costitutivo.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

• (Proprietà 1/1)

CONFINI

P.lla.666 sub.6 e 502 - Corte su due lati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	361,20 mq	373,70 mq	1	373,70 mq	7,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				373,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				373,70 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vi è corrispondenza

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	666			D7				2200 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale per tutti i lotti:

Edilizia industriale per componenti, con struttura portante in CLS gettata in opera ed in parte con elementi prefabbricati.

Muratura autoportante di contenimento terrapieni con pilastri in CLS di testata ai blocchetti.

Solai, travi e tamponature prefabbricati.

Infissi metallici a taglio termico.

Per gli ambienti collocati ai piani S1 e S2 è presente un impianto di ventilazione forzata concepito per garantire n.4 ricambi d'aria all'ora per ogni locale.

Nei bagni esistono impianti di estrazione dell'aria per n.6 ricambi l'ora.

Non è dato sapere se gli impianti funzionano.

L'illuminazione solare dei locali e la ventilazione naturale è garantita dal rapporto tra superficie utile e finestrate non inferiore ad 1/12.

L'illuminazione artificiale d'emergenza è garantita da un gruppo elettrogeno ad accensione automatica in assenza di corrente elettrica.

Allaccio rete idrica comunale. Scarico acque nere secondo progetto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/09/2029
- Scadenza disdetta: 31/03/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

ctr. di locazione

[1.10.23] (magazzino S1 p.lla.666 sub.3)

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 28055 del 28.12.2007 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti SPA contro _____ per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio Formica in data 21.12.2007 rep. 26875/10272. Risulta a margine della presente: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9689 di formalità; e annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.2014 ai n. 9513 di formalità;

Ipoteca volontaria n. 16567 dell'11.12.2008 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti Spa contro _____ per Euro 7.500.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata di 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio Formica in data 5.12.2008 rep. 27685/10828. Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione parziale annotata il 6.7.2009 ai n. 7380 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 6.10.2009 ai nn. 10600 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 10.11.2009 ai n. 12038 di formalità; annotazione di erogazione parziale an-notata il 8.3.2010 ai n. 2921 di formalità, annotazione di erogazione parziale annotata il 7.12.2010 ai n. 13042 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 4.1.2011 ai n. 25 di formalità; annotazione di erogazione a saldo annotata il 8.11.2011 ai n. 10197 di formalità; annotazione di restrizione di beni anno-tata il 3.12.2013 ai n. 9690 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.214 ai n. 9514 di formalità;

Ipoteca volontaria n. 3541 del 19.6.2013 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A. con-tro _____ per Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.100.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito Fabiani Pierandrea in data 17.6.2013 rep. 84549/16374. Risulta a margine: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9691 di formalità.

Ipoteca della riscossione n. 5263 del 25.6.2019 a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro _____ per Euro 101.755, 96 di cui Euro 50.877,98 per capitale derivante da ruolo, pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 24.6.2019 rep. 14152/9719.

Garanzia mutuo del 31.3.2005 numero rep.101640/37326 notaio Mattiangeli Alessandro a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro _____, capitale 150.000,00, totale 300.000,00 durata 30 anni, gravante su Capena foglio 8 particella 108 sub 501 graffate foglio 8, particella 131, Capena Foglio 8 particella 387 sub. 2 (dalla relazione notarile risulta cespite anche qui indicato in maniera errata);

Trascrizione nn. 2149/1563 del 17.1.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.12.2017 numero rep 6566 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Unicredit Spa contro _____, gravante su Capena foglio 8 particella 108 foglio 8 particella 131 particella 387 sub 501 particella 387 sub. 2

Trascrizione nn. 6669/4529 dell'8.2.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.1.2023 numero rep 5553 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di _____ e _____

gravante su Capena foglio 8 particella 108 particella 131 particella 387 sub 501 graffate foglio 8 particella 131 foglio 8 particella 387 Capena foglio 8 particella 387 sub 2.

Si segnala che la _____ ha acquistato il credito per cui è causa con contratto di cessione pro soluto da Unicredit S.p.A (già Unicredit Banca S.p.A)

NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG e successive varianti 'D' sottozona 'D1' produttiva industriale-artigianale con indice di edificabilità pari a 1.20 mc/mq.

La variante di progetto depositata il 28.10.2013 prot. n.12203, relativa ai due lotti pignorati e redatta dallo stesso progettista, prevedeva l'esaurimento di tutta la cubatura consentita per una superficie complessiva dei due lotti pari a mq.15.406 in capo ad una cubatura massima assentita di mc.18.489,60 per mc.18.463,16 effettivamente costruiti.

La variante che integrava un precedente progetto, si proponeva un'ampliamento generalizzato dei due edifici, con cambio delle tipologie e destinazioni d'uso.

-
In data 3.3.15 il Comune reclamava gli oneri concessori pari ad €.70.283,41, di cui:

-Contributo Costo di costruzione €.29812,45;

-Urbanizzazione primaria €.21989,64

-Urbanizzazione secondaria €.18.481,32.

Secondo il Comune il versamento dei contributi non sarebbe mai avvenuto.

(terzo datore) ha fornito prova pagamenti oneri concessori, anche per conto di _____
(vedi all.42).

-
Conviene ripercorrere la tormentata vicenda delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Centro Commerciale, in quanto ancor prima della vicenda edilizia relativa ai beni pignorati, hanno pesato e pesano ancora sul completamento dell'insediamento.

Cronologicamente si ha:

-Centro Commerciale denominato 'Parco Commerciale via Flaminia km.24.200-23.395 - Zona 'D' sottozona 'D1' in Variante Generale di PRG approvata con delibera regionale n.340 del 20.6.06.

-Ai sensi dell'art.33 delle NTA della Variante, l'attuazione avviene mediante Convenzione tra promotori e Comune.

-In data 7.10.08 è stata siglata e registrata il 20.10.08 rep.371/08 c/o Ufficio Registro Roma la prima Convenzione, in cui, fra l'altro venivano disciplinati gli obblighi inerenti la cessione delle aree e le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni.

-In data 29.7.15 viene stipulata un proroga con adeguamento nuovo assetto viario e ferroviario, registrata il 29.7/15 rep.116/15.

-In data 29.10.15 prot.12586 viene depositato il Progetto Esecutivo di attuazione e/o completamento delle opere di urbanizzazione interne all'area di Convenzione.

-In data 7.4.16 prot.4804 l'UT del Comune di Riano chiede al Consorzio di produrre, prima dell'inizio dei lavori, uno stralcio dei lavori ricadenti sulle aree non soggette a vincolo.

-In data 13.4.06 viene depositato lo stralcio.

-In data 19.4.06 prot.5442 il Comune autorizza i lavori di cui lo stralcio.

-In data 27.1.16 viene stipulato l'Atto Costitutivo del Consorzio per semplificare in un unico soggetto attuatore, la dispersione dei singoli proprietari.

-In data 27.5.16 viene dato inizio lavori di cui allo stralcio del progetto esecutivo.

-In data 21.11.16 viene richiesta al Comune un proroga per i lavori di cui sopra.

-In data 25.1.17 i lavori sono ultimati.

-In data 16.1.17 viene presentata una SCIA per 'Ripristino dei luoghi' per demolire o eliminare manufatti giacenti in area vincolata all'interno del perimetro della Convenzione privi di nulla osta paesistico e archeologico.

-In data 1.2.07 viene trasmessa domanda di NO alla Soprintendenza prot.MIBACT-SABAP-RM-MET 2405.

-In data 28.2.17 con prot.4518 la Soprintendenza rilascia parere favorevole previo supervisione archeologo per i movimenti terra.

-In data 11.4.17 prot.3812 viene presentato in Comune il progetto relativo allo 'stato di fatto ad opere eseguite' di cui allo stralcio già indicato.

-In data 16.5.17 prot.5453 viene presentata richiesta di proroga a causa delle indagini archeologiche in corso e per il completamento delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.

-In data 27.6.18 prot.8286 viene comunicato l'inizio dei lavori di cui alla SCIA prot.512 del 16.1.17 'Ripristino dei luoghi'. L'intervallo temporale è dovuto anche alla successione di n.3 funzionari Responsabili del Procedimento in Soprintendenza.

-In data 10.7.18 viene presentata in Soprintendenza la relazione tecnica dell'archeologo incaricato che comunica l'esito negativo delle indagini archeologiche.

-Nella stessa data viene depositato in soprintendenza il progetto delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.

-In data 29.7.18 scade la Convenzione del 29.7.15.

-In data 3.8.18 si comunica al Comando dei Vigili Urbani del Comune e alla Stazione dei Carabinieri, che nella notte le preesistenti torri faro saranno rimosse.

-Nella stessa data la responsabile comunale del procedimento intimava telefonicamente al presidente del Consorzio la sospensione dei lavori.

-In data 25-26.8.18 i lavori di ripristino dei luoghi vengono eseguiti.

-In data 4.9.18 il presidente del Consorzio e il DL si recano in Soprintendenza per concordare modalità e sequenza dei lavori successivi.

-Segue un schermaglia procedurale tra Consorzio, Comune e Soprintendenza che culmina, in data 18.12.18 con la presentazione di un Comunicazione fine lavori corredata da Certificato di Collaudo Finale di cui la SCIA per 'Ripristino dei luoghi'.

-In data 10.1.19 viene presentata in Soprintendenza istanza di autorizzazione paesaggistica relativa al Progetto delle opere di Urbanizzazione.

-In data 7.2.19 viene rilasciato parere favorevole con prescrizioni.

-In data 22.1.19 viene discussa con il Comune una bozza del Progetto di urbanizzazioni delle aree del Consorzio.

-In data 11.2.19 prot.1855 e 1856, viene depositato il Progetto in Comune per la trasmissione in Soprintendenza.

-In pari data viene richiesto il Permesso di Costruire.

-In data 8.2.19, in merito alle varianti necessarie per permettere l'ampliamento della ferrovia Roma-Viterbo, a seguito di sopralluogo in si scopre che le competenze in materia, a far data 21.2.19 erano state trasferite in

-In data 29.11.19 viene depositata una Richiesta di Variante di PRG.

-In data 29.11.19 viene protocollata in Comune la Proposta di Rinnovo della Convenzione con allegato Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione.

-In data 29.11.19 viene presentata in Comune Richiesta NO Paesaggistico relativa al progetto di cui sopra.

-In data 29.11.19 viene depositato PdC in sanatoria (Accertamento di conformità) per le opere eseguite senza PdC.

-In data 11.12.19 viene depositato in Comune dal Consorzio l'elaborato 'Nuovi tipi della Proposta di Rinnovo della Convenzione Zona 'D' sottozona 'D1'.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Posto che il CTU ha stabilito con l'UT del Comune di Riano un proficuo rapporto di collaborazione, è stato possibile reperire e visionare alcuni atti amministrativi che sono stati rilasciati all'ausiliario.

I principali titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riano a _____ sono nell'ordine:

- Autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune di Riano (vistata dalla Soprintendenza che dichiara di non esercitare l'opzione di annullamento), con determinazione n.10.09 (Prat.n.2008/43) Prot. n.10113 del 29.7.09.
- Atto rilasciato dal Comune di Riano a _____ srl per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di un fabbricato artigianale, industriale e commerciale:
- Permesso di Costruire n.8/114 del 10.10.08 e successiva Variante n.9/64 del 20.11.09 (Prat.2008/43)
- Atti depositati da _____ per ampliamento della superficie commerciale e artigianale come previsto da L.R.n.21/09 e s.m.i. art.3 lett.C, che consente ampliamenti degli spazi commerciali in fabbricati non residenziali fino al 20% della superficie (max.mq.200) e del 25% per superfici artigianali industriali (max.mq.500):
- SCIA e DIA del 2013.

In passato, l'immobile è stato costruito in forza del seguente titolo:

- Permesso di Costruire n.08/114 del 10.10.08

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Co-obbligato con il Consorzio - Vedi atto costitutivo.

ASTE GIUDIZIARIE® **LOTTO 8**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina p.lla.666 sub 6. Corte su due lati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	361,10 mq	370,20 mq	1	370,20 mq	7,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				370,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				370,20 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vi è corrispondenza

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	666	4		D7				2226 €	S1	

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



PRECISAZIONI

Nessuna



PATTI

Nessuno



STATO CONSERVATIVO

Buono



PARTI COMUNI

Nessuna



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



In generale per tutti i lotti:

Edilizia industriale per componenti, con struttura portante in CLS gettata in opera ed in parte con elementi prefabbricati.

Muratura autoportante di contenimento terrapieni con pilastri in CLS di testata ai blocchetti.

Solai, travi e tamponature prefabbricati.

Infissi metallici a taglio termico.

Per gli ambienti collocati ai piani S1 e S2 è presente un impianto di ventilazione forzata concepito per garantire n.4 ricambi d'aria all'ora per ogni locale.

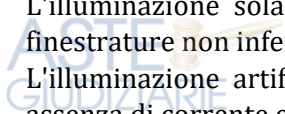
Nei bagni esistono impianti di estrazione dell'aria per n.6 ricambi l'ora.

Non è dato sapere se gli impianti funzionano.

L'illuminazione solare dei locali e la ventilazione naturale è garantita dal rapporto tra superficie utile e finestrate non inferiore ad 1/12.

L'illuminazione artificiale d'emergenza è garantita da un gruppo elettrogeno ad accensione automatica in assenza di corrente elettrica.

Allaccio rete idrica comunale. Scarico acque nere secondo progetto comunale.



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 31/12/2026
- Scadenza disdetta: 31/12/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.300,00

ctr. di locazione

[10.12.20] (magazzino S1 p.lla.666 sub.4)

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 28055 del 28.12.2007 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti SPA contro per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio For-mica in data 21.12.2007 rep. 26875/10272. Risulta a margine della presente: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9689 di formalità; e annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.2014 ai n. 9513 di formalità;

Ipoteca volontaria n. 16567 dell'11.12.2008 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti Spa contro per Euro 7.500.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata di 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio Formica in data 5.12.2008 rep. 27685/10828. Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione parziale annotata il 6.7.2009 ai n. 7380 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 6.10.2009 ai nn. 10600 di formalità;



annotazione di restrizione di beni annotata il 10.11.2009 ai n. 12038 di formalità; annotazione di erogazione parziale an-notata il 8.3.2010 ai n. 2921 di formalità, annotazione di erogazione parziale annotata il 7.12.2010 ai n. 13042 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 4.1.2011 ai n. 25 di formalità; annotazione di erogazione a saldo annotata il 8.11.2011 ai n. 10197 di formalità; annotazione di restrizione di beni anno-tata il 3.12.2013 ai n. 9690 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.214 ai n. 9514 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 3541 del 19.6.2013 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A. contro per Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.100.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito Fabiani Pierandrea in data 17.6.2013 rep. 84549/16374. Risulta a margine: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9691 di formalità.

-
Ipoteca della riscossione n. 5263 del 25.6.2019 a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro per Euro 101.755, 96 di cui Euro 50.877,98 per capitale derivante da ruolo, pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 24.6.2019 rep. 14152/9719.

-
Garanzia mutuo del 31.3.2005 numero rep.101640/37326 notaio Mattiangeli Alessandro a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro , capitale 150.000,00, totale 300.000,00 durata 30 anni, gravante su Capena foglio 8 particella 108 sub 501 graffate foglio 8, particella 131, Capena Foglio 8 particella 387 sub. 2 (dalla relazione notarile risulta cespite anche qui indicato in maniera errata);

-
Trascrizione nn. 2149/1563 del 17.1.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.12.2017 numero rep 6566 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Unicredit Spa contro , gravante su Capena foglio 8 particella 108 foglio 8 particella 131 particella 387 sub 501 particella 387 sub. 2

-
Trascrizione nn. 6669/4529 dell'8.2.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.1.2023 numero rep 5553 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di , gravante su Capena foglio 8 particella 108 particella 131 particella 387 sub 501 graffate foglio 8 particella 131 foglio 8 particella 387 Capena foglio 8 particella 387 sub 2.

Si segnala che la ha acquistato il credito per cui è causa con contratto di cessione pro soluto da Unicredit S.p.A (già Unicredit Banca S.p.A)

NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG e successive varianti 'D' sottozona 'D1' produttiva industriale-artigianale con indice di edificabilità pari a 1.20 mc/mq.

La variante di progetto depositata il 28.10.2013 prot. n.12203, relativa ai due lotti pignorati e redatta dallo stesso progettista, prevedeva l'esaurimento di tutta la cubatura consentita per una superficie complessiva dei due lotti pari a mq.15.406 in capo ad una cubatura massima assentita di mc.18.489,60 per mc.18.463,16 effettivamente costruiti.

La variante che integrava un precedente progetto, si proponeva un'ampliamento generalizzato dei due edifici, con cambio delle tipologie e destinazioni d'uso.

-
In data 3.3.15 il Comune reclamava gli oneri concessori pari ad €.70.283,41, di cui:

-Contributo Costo di costruzione €.29812,45;

-Urbanizzazione primaria €.21989,64

-Urbanizzazione secondaria €18.481,32.

Secondo il Comune il versamento dei contributi non sarebbe mai avvenuto.

La soc. (terzo datore) ha fornito prova pagamenti oneri concessori, anche per conto di (vedi all.42).

-

Conviene ripercorrere la tormentata vicenda delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Centro Commerciale, in quanto ancor prima della vicenda edilizia relativa ai beni pignorati, hanno pesato e pesano ancora sul completamento dell'insediamento.

Cronologicamente si ha:

-Centro Commerciale denominato 'Parco Commerciale via Flaminia km.24.200-23.395 - Zona 'D' sottozona 'D1' in Variante Generale di PRG approvata con delibera regionale n.340 del 20.6.06.

-Ai sensi dell'art.33 delle NTA della Variante, l'attuazione avviene mediante Convenzione tra promotori e Comune.

-In data 7.10.08 è stata siglata e registrata il 20.10.08 rep.371/08 c/o Ufficio Registro Roma la prima Convenzione, in cui, fra l'altro venivano disciplinati gli obblighi inerenti la cessione delle aree e le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni.

-In data 29.7.15 viene stipulata un proroga con adeguamento nuovo assetto viario e ferroviario, registrata il 29.7/15 rep.116/15.

-In data 29.10.15 prot.12586 viene depositato il Progetto Esecutivo di attuazione e/o completamento delle opere di urbanizzazione interne all'area di Convenzione.

-In data 7.4.16 prot.4804 l'UT del Comune di Riano chiede al Consorzio di produrre, prima dell'inizio dei lavori, uno stralcio dei lavori ricadenti sulle aree non soggette a vincolo.

-In data 13.4.06 viene depositato lo stralcio.

-In data 19.4.06 prot.5442 il Comune autorizza i lavori di cui lo stralcio.

-In data 27.1.16 viene stipulato l'Atto Costitutivo del Consorzio per semplificare in un unico soggetto attuatore, la dispersione dei singoli proprietari.

-In data 27.5.16 viene dato inizio lavori di cui allo stralcio del progetto esecutivo.

-In data 21.11.16 viene richiesta al Comune un proroga per i lavori di cui sopra.

-In data 25.1.17 i lavori sono ultimati.

-In data 16.1.17 viene presentata una SCIA per 'Ripristino dei luoghi' per demolire o eliminare manufatti giacenti in area vincolata all'interno del perimetro della Convenzione privi di nulla osta paesistico e archeologico.

-In data 1.2.07 viene trasmessa domanda di NO alla Soprintendenza prot.MIBACT-SABAP-RM-MET 2405.

-In data 28.2.17 con prot.4518 la Soprintendenza rilascia parere favorevole previo supervisione archeologo per i movimenti terra.

-In data 11.4.17 prot.3812 viene presentato in Comune il progetto relativo allo 'stato di fatto ad opere eseguite' di cui allo stralcio già indicato.

-In data 16.5.17 prot.5453 viene presentata richiesta di proroga a causa delle indagini archeologiche in corso e per il completamento delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.

-In data 27.6.18 prot.8286 viene comunicato l'inizio dei lavori di cui alla SCIA prot.512 del 16.1.17 'Ripristino dei luoghi'. L'intervallo temporale è dovuto anche alla successione di n.3 funzionari Responsabili del Procedimento in Soprintendenza.

-In data 10.7.18 viene presentata in Soprintendenza la relazione tecnica dell'archeologo incaricato che comunica l'esito negativo delle indagini archeologiche.

-Nella stessa data viene depositato in soprintendenza il progetto delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.

-In data 29.7.18 scade la Convenzione del 29.7.15.

-In data 3.8.18 si comunica al Comando dei Vigili Urbani del Comune e alla Stazione dei Carabinieri, che nella notte le preesistenti torri faro saranno rimosse.

-Nella stessa data la responsabile comunale del procedimento intimava telefonicamente al presidente del Consorzio la sospensione dei lavori.

- In data 25-26.8.18 i lavori di ripristino dei luoghi vengono eseguiti.
- In data 4.9.18 il presidente del Consorzio e il DL si recano in Soprintendenza per concordare modalità e sequenza dei lavori successivi.
- Segue un schermaglia procedurale tra Consorzio, Comune e Soprintendenza che culmina, in data 18.12.18 con la presentazione di un Comunicazione fine lavori corredata da Certificato di Collaudo Finale di cui la SCIA per 'Ripristino dei luoghi'.
- In data 10.1.19 viene presentata in Soprintendenza istanza di autorizzazione paesaggistica relativa al Progetto delle opere di Urbanizzazione.
- In data 7.2.19 viene rilasciato parere favorevole con prescrizioni.
- In data 22.1.19 viene discussa con il Comune una bozza del Progetto di urbanizzazioni delle aree del Consorzio.
- In data 11.2.19 prot.1855 e 1856, viene depositato il Progetto in Comune per la trasmissione in Soprintendenza.
- In pari data viene richiesto il Permesso di Costruire.
- In data 8.2.19, in merito alle varianti necessarie per permettere l'ampliamento della ferrovia Roma-Viterbo, a seguito di sopralluogo in _____ si scopre che le competenze in materia, a far data 21.2.19 erano state trasferite in _____
- In data 29.11.19 viene depositata una Richiesta di Variante di PRG.
- In data 29.11.19 viene protocollata in Comune la Proposta di Rinnovo della Convenzione con allegato Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione.
- In data 29.11.19 viene presentata in Comune Richiesta NO Paesaggistico relativa al progetto di cui sopra.
- In data 29.11.19 viene depositato PdC in sanatoria (Accertamento di conformità) per le opere eseguite senza PdC.
- In data 11.12.19 viene depositato in Comune dal Consorzio l'elaborato 'Nuovi tipi della Proposta di Rinnovo della Convenzione Zona 'D' sottozona 'D1'.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Posto che il CTU ha stabilito con l'UT del Comune di Riano un proficuo rapporto di collaborazione, è stato possibile reperire e visionare alcuni atti amministrativi che sono stati rilasciati all'ausiliario.

I principali titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riano a _____ sono nell'ordine:

- Autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune di Riano (vistata dalla Soprintendenza che dichiara di non esercitare l'opzione di annullamento), con determinazione n.10.09 (Prat.n.2008/43) Prot. n.10113 del 29.7.09.
- Atto rilasciato dal Comune di Riano a _____ per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di un fabbricato artigianale, industriale e commerciale:
- Permesso di Costruire n.8/114 del 10.10.08 e successiva Variante n.9/64 del 20.11.09 (Prat.2008/43)
- Atti depositati da _____ per ampliamento della superficie commerciale e artigianale come previsto da L.R.n.21/09 e s.m.i. art.3 lett.C, che consente ampliamenti degli spazi commerciali in fabbricati non residenziali fino al 20% della superficie (max.mq.200) e del 25% per superfici artigianali industriali (max.mq.500):
- SCIA e DIA del 2013.

In passato, l'immobile è stato costruito in forza del seguente titolo:

- Permesso di Costruire n.08/114 del 10.10.08

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Co-obbligato con il Consorzio - Vedi atto costitutivo.

LOTTO 9

Il lotto é formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

CONFINI

Terrapieno su due lati. Corpo scala. Magazzino fgl.4 p.lla.236 sub.503

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	160,00 mq	171,00 mq	1	171,00 mq	7,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				171,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,00 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vi è corrispondenza

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	236	502		D7				1,074 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale per tutti i lotti:

Edilizia industriale per componenti, con struttura portante in CLS gettata in opera ed in parte con elementi prefabbricati.

Muratura autoportante di contenimento terrapieni con pilastri in CLS di testata ai blocchetti.

Solai, travi e tamponature prefabbricati.

Infissi metallici a taglio termico.

Per gli ambienti collocati ai piani S1 e S2 è presente un impianto di ventilazione forzata concepito per garantire n.4 ricambi d'aria all'ora per ogni locale.

Nei bagni esistono impianti di estrazione dell'aria per n.6 ricambi l'ora.

Non è dato sapere se gli impianti funzionano.

L'illuminazione solare dei locali e la ventilazione naturale è garantita dal rapporto tra superficie utile e finestrate non inferiore ad 1/12.

L'illuminazione artificiale d'emergenza è garantita da un gruppo elettrogeno ad accensione automatica in assenza di corrente elettrica.

Allaccio rete idrica comunale. Scarico acque nere secondo progetto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vedi Lotto.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Ipoteca volontaria n. 28055 del 28.12.2007 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti SPA contro _____ per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio For-mica in data 21.12.2007 rep. 26875/10272. Risulta a margine della presente: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9689 di formalità; e annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.2014 ai n. 9513 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 16567 dell'11.12.2008 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti Spa contro _____ per Euro 7.500.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata di 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio Formica in data 5.12.2008 rep. 27685/10828. Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione parziale annotata il 6.7.2009 ai n. 7380 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 6.10.2009 ai nn. 10600 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 10.11.2009 ai n. 12038 di formalità; annotazione di erogazione parziale an-notata il 8.3.2010 ai n. 2921 di formalità, annotazione di erogazione parziale annotata il 7.12.2010 ai n. 13042 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 4.1.2011 ai n. 25 di formalità; annotazione di erogazione a saldo annotata il 8.11.2011 ai n. 10197 di formalità; annotazione di restrizione di beni anno-tata il 3.12.2013 ai n. 9690 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.214 ai n. 9514 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 3541 del 19.6.2013 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A. con-tro _____ per Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.100.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito Fabiani Pierandrea in data 17.6.2013 rep. 84549/16374. Risulta a margine: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9691 di formalità.

-
Ipoteca della riscossione n. 5263 del 25.6.2019 a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro _____ per Euro 101.755, 96 di cui Euro 50.877,98 per capitale derivante da ruolo, pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 24.6.2019 rep. 14152/9719.

-
Garanzia mutuo del 31.3.2005 numero rep.101640/37326 notaio Mattiangeli Alessandro a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro _____ capitale 150.000,00, totale 300.000,00 durata 30 anni, gravante su Capena foglio 8 particella 108 sub 501 graffate foglio 8, particella 131, Capena Foglio 8 particella 387 sub. 2 (dalla relazione notarile risulta cespite anche qui indicato in maniera errata);

-
Trascrizione nn. 2149/1563 del 17.1.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.12.2017 numero rep 6566 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Unicredit Spa contro _____, gravante su Capena foglio 8 particella 108 foglio 8 particella 131 particella 387 sub 501 particella 387 sub. 2

-
Trascrizione nn. 6669/4529 dell'8.2.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.1.2023 numero rep 5553 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di _____ gravante su Capena foglio 8 particella 108 particella 131 particella 387 sub 501 graffate foglio 8 particella 131 foglio 8 particella 387 Capena foglio 8 particella 387 sub 2.

Si segnala che la _____ ha acquistato il credito per cui è causa con contratto di cessione pro soluto da Unicredit S.p.A (già Unicredit Banca S.p.A)



NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG e successive varianti 'D' sottozona 'D1' produttiva industriale-artigianale con indice di edificabilità pari a 1.20 mc/mq.

La variante di progetto depositata il 28.10.2013 prot. n.12203, relativa ai due lotti pignorati e redatta dallo stesso progettista, prevedeva l'esaurimento di tutta la cubatura consentita per una superficie complessiva dei due lotti pari a mq.15.406 in capo ad una cubatura massima assentita di mc.18.489,60 per mc.18.463,16 effettivamente costruiti.

La variante che integrava un precedente progetto, si proponeva un'ampliamento generalizzato dei due edifici, con cambio delle tipologie e destinazioni d'uso.

In data 3.3.15 il Comune reclamava gli oneri concessori pari ad €.70.283,41, di cui:

-Contributo Costo di costruzione €.29812,45;

-Urbanizzazione primaria €.21989,64

-Urbanizzazione secondaria €.18.481,32.

Secondo il Comune il versamento dei contributi non sarebbe mai avvenuto.

La soc. (terzo datore) ha fornito prova pagamenti oneri concessori, anche per conto di (vedi all.42).

Conviene ripercorrere la tormentata vicenda delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Centro Commerciale, in quanto ancor prima della vicenda edilizia relativa ai beni pignorati, hanno pesato e pesano ancora sul completamento dell'insediamento.

Cronologicamente si ha:

-Centro Commerciale denominato 'Parco Commerciale via Flaminia km.24.200-23.395 - Zona 'D' sottozona 'D1' in Variante Generale di PRG approvata con delibera regionale n.340 del 20.6.06.

-Ai sensi dell'art.33 delle NTA della Variante, l'attuazione avviene mediante Convenzione tra promotori e Comune.

-In data 7.10.08 è stata siglata e registrata il 20.10.08 rep.371/08 c/o Ufficio Registro Roma la prima Convenzione, in cui, fra l'altro venivano disciplinati gli obblighi inerenti la cessione delle aree e le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni.

-In data 29.7.15 viene stipulata un proroga con adeguamento nuovo assetto viario e ferroviario, registrata il 29.7/15 rep.116/15.

-In data 29.10.15 prot.12586 viene depositato il Progetto Esecutivo di attuazione e/o completamento delle opere di urbanizzazione interne all'area di Convenzione.

-In data 7.4.16 prot.4804 l'UT del Comune di Riano chiede al Consorzio di produrre, prima dell'inizio dei lavori, uno stralcio dei lavori ricadenti sulle aree non soggette a vincolo.

-In data 13.4.06 viene depositato lo stralcio.

-In data 19.4.06 prot.5442 il Comune autorizza i lavori di cui lo stralcio.

-In data 27.1.16 viene stipulato l'Atto Costitutivo del Consorzio per semplificare in un unico soggetto attuatore, la dispersione dei singoli proprietari.

-In data 27.5.16 viene dato inizio lavori di cui allo stralcio del progetto esecutivo.

-In data 21.11.16 viene richiesta al Comune un proroga per i lavori di cui sopra.

-In data 25.1.17 i lavori sono ultimati.

-In data 16.1.17 viene presentata una SCIA per 'Ripristino dei luoghi' per demolire o eliminare manufatti giacenti in area vincolata all'interno del perimetro della Convenzione privi di nulla osta paesistico e archeologico.

-In data 1.2.07 viene trasmessa domanda di NO alla Soprintendenza prot.MIBACT-SABAP-RM-MET 2405.

-In data 28.2.17 con prot.4518 la Soprintendenza rilascia parere favorevole previo supervisione archeologo per i movimenti terra.

-In data 11.4.17 prot.3812 viene presentato in Comune il progetto relativo allo 'stato di fatto ad opere eseguite' di cui allo stralcio già indicato.

-In data 16.5.17 prot.5453 viene presentata richiesta di proroga a causa delle indagini archeologiche in corso e

-Atto rilasciato dal Comune di Riano a per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di un fabbricato artigianale, industriale e commerciale:

-Permesso di Costruire n.8/114 del 10.10.08 e successiva Variante n.9/64 del 20.11.09 (Prat.2008/43)

-Atti depositati da per ampliamento della superficie commerciale e artigianale come previsto da L.R.n.21/09 e s.m.i. art.3 lett.C, che consente ampliamenti degli spazi commerciali in fabbricati non residenziali fino al 20% della superficie (max.mq.200) e del 25% per superfici artigianali industriali (max.mq.500):

-SCIA e DIA del 2013.

In passato, l'immobile è stato costruito in forza del seguente titolo:

-Permesso di Costruire n.08/114 del 10.10.08

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Co-obbligato con il Consorzio - Vedi atto costitutivo.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

(Terzo datore d'ipoteca)

CONFINI

Il bar confina con p.lle.517-530-516 [BCNC]

Il piazzale e il portico confinano con Via Flaminia con p.la.195 e p.la.546

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bar	114,10 mq	122,40 mq	1	122,40 mq	3,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				122,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,40 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Locale bar:

-NCEU fgl.4 p.la 236 sub 518 (C1-PT cl.2 mq.107 rendita €978.12)

Piccolo locale tecnico su prospetto laterale.

-NCEU fgl.4 p.la 236 sub 521 (da accatastare)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vi è corrispondenza

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	236	518		C1	2		107 mq	978,12 €	PT	
	4	236	521		M						

Corrispondenza catastale

Al Lotto.5 viene assegnata la p.lla.516 (BCNC) costituita dai piazzali e dal portico con corpo scala.

PRECISAZIONI

Al locale, posto al piano terra, vengono assegnate le aree scoperte, il portico antistante con il corpo scala, che sebbene non dispieghino reddito, sono stati parimenti pignorati.

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale per tutti i lotti:

Edilizia industriale per componenti, con struttura portante in CLS gettata in opera ed in parte con elementi prefabbricati.

Muratura autoportante di contenimento terrapieni con pilastri in CLS di testata ai blocchetti.

Solai, travi e tamponature prefabbricati.

Infissi metallici a taglio termico.

Per gli ambienti collocati ai piani S1 e S2 è presente un impianto di ventilazione forzata concepito per garantire n.4 ricambi d'aria all'ora per ogni locale.

Nei bagni esistono impianti di estrazione dell'aria per n.6 ricambi l'ora.

Non è dato sapere se gli impianti funzionano.

L'illuminazione solare dei locali e la ventilazione naturale è garantita dal rapporto tra superficie utile e finestrate non inferiore ad 1/12.

L'illuminazione artificiale d'emergenza è garantita da un gruppo elettrogeno ad accensione automatica in assenza di corrente elettrica.

Allaccio rete idrica comunale. Scarico acque nere secondo progetto comunale.



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi Lotto.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 28055 del 28.12.2007 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti SPA contro per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio For-mica in data 21.12.2007 rep. 26875/10272. Risulta a margine della presente: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9689 di formalità; e annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.2014 ai n. 9513 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 16567 dell'11.12.2008 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti Spa contro per Euro 7.500.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata di 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio Formica in data 5.12.2008 rep. 27685/10828. Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione parziale annotata il 6.7.2009 ai n. 7380 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 6.10.2009 ai nn. 10600 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 10.11.2009 ai n. 12038 di formalità; annotazione di erogazione parziale an-notata il 8.3.2010 ai n. 2921 di formalità, annotazione di erogazione parziale annotata il 7.12.2010 ai n. 13042 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 4.1.2011 ai n. 25 di formalità; annotazione di erogazione a saldo annotata il 8.11.2011 ai n. 10197 di formalità; annotazione di restrizione di beni anno-tata il 3.12.2013 ai n. 9690 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.214 ai n. 9514 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 3541 del 19.6.2013 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A. con-tro per Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.100.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito Fabiani Pierandrea in data 17.6.2013 rep. 84549/16374. Risulta a margine: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9691 di formalità.

-
Ipoteca della riscossione n. 5263 del 25.6.2019 a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro per Euro 101.755, 96 di cui Euro 50.877,98 per capitale derivante da ruolo, pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 24.6.2019 rep. 14152/9719.

-
Garanzia mutuo del 31.3.2005 numero rep.101640/37326 notaio Mattiangeli Alessandro a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro capitale 150.000,00, totale 300.000,00 durata 30 anni, gravante su Capena foglio 8 particella 108 sub 501 graffate foglio 8, particella 131, Capena Foglio 8 particella 387 sub. 2 (dalla relazione notarile risulta cespite anche qui indicato in maniera errata);



-
Trascrizione nn. 2149/1563 del 17.1.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.12.2017 numero rep 6566 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Unicredit Spa contro
, gravante su Capena foglio 8 particella 108 foglio 8 particella 131 particella 387 sub 501 particella 387 sub. 2

-
Trascrizione nn. 6669/4529 dell'8.2.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.1.2023 numero rep 5553 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di
, gravante su Capena foglio 8 particella 108 particella 131 particella 387 sub 501 graffate foglio 8 particella 131 foglio 8 particella 387 Capena foglio 8 particella 387 sub 2.

Si segnala che la ha acquistato il credito per cui è causa con contratto di cessione pro soluto da Unicredit S.p.A (già Unicredit Banca S.p.A)

NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG e successive varianti 'D' sottozona 'D1' produttiva industriale-artigianale con indice di edificabilità pari a 1.20 mc/mq.

La variante di progetto depositata il 28.10.2013 prot. n.12203, relativa ai due lotti pignorati e redatta dallo stesso progettista, prevedeva l'esaurimento di tutta la cubatura consentita per una superficie complessiva dei due lotti pari a mq.15.406 in capo ad una cubatura massima assentita di mc.18.489,60 per mc.18.463,16 effettivamente costruiti.

La variante che integrava un precedente progetto, si proponeva un'ampliamento generalizzato dei due edifici, con cambio delle tipologie e destinazioni d'uso.

-
In data 3.3.15 il Comune reclamava gli oneri concessori pari ad €.70.283,41, di cui:

-Contributo Costo di costruzione €.29812,45;

-Urbanizzazione primaria €.21989,64

-Urbanizzazione secondaria €.18.481,32.

Secondo il Comune il versamento dei contributi non sarebbe mai avvenuto.

La soc. (terzo datore) ha fornito prova pagamenti oneri concessori, anche per conto di (vedi all.42).

-
Conviene ripercorrere la tormentata vicenda delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Centro Commerciale, in quanto ancor prima della vicenda edilizia relativa ai beni pignorati, hanno pesato e pesano ancora sul completamento dell'insediamento.

Cronologicamente si ha:

-Centro Commerciale denominato 'Parco Commerciale via Flaminia km.24.200-23.395 - Zona 'D' sottozona 'D1' in Variante Generale di PRG approvata con delibera regionale n.340 del 20.6.06.

-Ai sensi dell'art.33 delle NTA della Variante, l'attuazione avviene mediante Convenzione tra promotori e Comune.

-In data 7.10.08 è stata siglata e registrata il 20.10.08 rep.371/08 c/o Ufficio Registro Roma la prima Convenzione, in cui, fra l'altro venivano disciplinati gli obblighi inerenti la cessione delle aree e le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni.

-In data 29.7.15 viene stipulata un proroga con adeguamento nuovo assetto viario e ferroviario, registrata il 29.7/15 rep.116/15.

-In data 29.10.15 prot.12586 viene depositato il Progetto Esecutivo di attuazione e/o completamento delle opere di urbanizzazione interne all'area di Convenzione.

- In data 7.4.16 prot.4804 l'UT del Comune di Riano chiede al Consorzio di produrre, prima dell'inizio dei lavori, uno stralcio dei lavori ricadenti sulle aree non soggette a vincolo.
- In data 13.4.06 viene depositato lo stralcio.
- In data 19.4.06 prot.5442 il Comune autorizza i lavori di cui lo stralcio.
- In data 27.1.16 viene stipulato l'Atto Costitutivo del Consorzio per semplificare in un unico soggetto attuatore, la dispersione dei singoli proprietari.
- In data 27.5.16 viene dato inizio lavori di cui allo stralcio del progetto esecutivo.
- In data 21.11.16 viene richiesta al Comune un proroga per i lavori di cui sopra.
- In data 25.1.17 i lavori sono ultimati.
- In data 16.1.17 viene presentata una SCIA per 'Ripristino dei luoghi' per demolire o eliminare manufatti giacenti in area vincolata all'interno del perimetro della Convenzione privi di nulla osta paesistico e archeologico.
- In data 1.2.07 viene trasmessa domanda di NO alla Soprintendenza prot.MIBACT-SABAP-RM-MET 2405.
- In data 28.2.17 con prot.4518 la Soprintendenza rilascia parere favorevole previo supervisione archeologo per i movimenti terra.
- In data 11.4.17 prot.3812 viene presentato in Comune il progetto relativo allo 'stato di fatto ad opere eseguite' di cui allo stralcio già indicato.
- In data 16.5.17 prot.5453 viene presentata richiesta di proroga a causa delle indagini archeologiche in corso e per il completamento delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.
- In data 27.6.18 prot.8286 viene comunicato l'inizio dei lavori di cui alla SCIA prot.512 del 16.1.17 'Ripristino dei luoghi'. L'intervallo temporale è dovuto anche alla successione di n.3 funzionari Responsabili del Procedimento in Soprintendenza.
- In data 10.7.18 viene presentata in Soprintendenza la relazione tecnica dell'archeologo incaricato che comunica l'esito negativo delle indagini archeologiche.
- Nella stessa data viene depositato in soprintendenza il progetto delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.
- In data 29.7.18 scade la Convenzione del 29.7.15.
- In data 3.8.18 si comunica al Comando dei Vigili Urbani del Comune e alla Stazione dei Carabinieri, che nella notte le preesistenti torri faro saranno rimosse.
- Nella stessa data la responsabile comunale del procedimento intimava telefonicamente al presidente del Consorzio la sospensione dei lavori.
- In data 25-26.8.18 i lavori di ripristino dei luoghi vengono eseguiti.
- In data 4.9.18 il presidente del Consorzio e il DL si recano in Soprintendenza per concordare modalità e sequenza dei lavori successivi.
- Segue un schermaglia procedurale tra Consorzio, Comune e Soprintendenza che culmina, in data 18.12.18 con la presentazione di un Comunicazione fine lavori corredata da Certificato di Collaudo Finale di cui la SCIA per 'Ripristino dei luoghi'.
- In data 10.1.19 viene presentata in Soprintendenza istanza di autorizzazione paesaggistica relativa al Progetto delle opere di Urbanizzazione.
- In data 7.2.19 viene rilasciato parere favorevole con prescrizioni.
- In data 22.1.19 viene discussa con il Comune una bozza del Progetto di urbanizzazioni delle aree del Consorzio.
- In data 11.2.19 prot.1855 e 1856, viene depositato il Progetto in Comune per la trasmissione in Soprintendenza.
- In pari data viene richiesto il Permesso di Costruire.
- In data 8.2.19, in merito alle varianti necessarie per permettere l'ampliamento della ferrovia Roma-Viterbo, a seguito di sopralluogo in si scopre che le competenze in materia, a far data 21.2.19 erano state trasferite in
- In data 29.11.19 viene depositata una Richiesta di Variante di PRG.
- In data 29.11.19 viene protocollata in Comune la Proposta di Rinnovo della Convenzione con allegato Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione.
- In data 29.11.19 viene presentata in Comune Richiesta NO Paesaggistico relativa al progetto di cui sopra.



-In data 29.11.19 viene depositato PdC in sanatoria (Accertamento di conformità) per le opere eseguite senza PdC.

-In data 11.12.19 viene depositato in Comune dal Consorzio l'elaborato 'Nuovi tipi della Proposta di Rinnovo della Convenzione Zona 'D' sottozona 'D1'.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Posto che il CTU ha stabilito con l'UT del Comune di Riano un proficuo rapporto di collaborazione, è stato possibile reperire e visionare alcuni atti amministrativi che sono stati rilasciati all'ausiliario.

I principali titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riano a _____ sono nell'ordine:

-Autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune di Riano (vistata dalla Soprintendenza che dichiara di non esercitare l'opzione di annullamento), con determinazione n.10.09 (Prat.n.2008/43) Prot. n.10113 del 29.7.09.

-Atto rilasciato dal Comune di Riano a _____ per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di un fabbricato artigianale, industriale e commerciale:

-Permesso di Costruire n.8/114 del 10.10.08 e successiva Variante n.9/64 del 20.11.09 (Prat.2008/43)

-Atti depositati da _____ per ampliamento della superficie commerciale e artigianale come previsto da L.R.n.21/09 e s.m.i. art.3 lett.C, che consente ampliamenti degli spazi commerciali in fabbricati non residenziali fino al 20% della superficie (max.mq.200) e del 25% per superfici artigianali industriali (max.mq.500):

-SCIA e DIA del 2013.

In passato, l'immobile è stato costruito in forza del seguente titolo:

-Permesso di Costruire n.08/114 del 10.10.08

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Co-obbligato con il Consorzio - Vedi atto costitutivo.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

(Terzo datore d'ipoteca)

CONFINI

P.lle 523 (BCNC) e 526

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale (oggi dentista)	100,90 mq	123,10 mq	1	123,10 mq	3,00 m	P1
Totale superficie convenzionale:				123,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Locale commerciale (oggi dentista) al P1 del medesimo fabbricato cui si assegna il pianerottolo come BCNC.

Identificativi:

- NCEU fgl.4 p.lla 236 sub.531 (già sub.527-528 fusi) [C1-P1 cl.1 mq.104 rendita €.875.20 - oggi dentista]
- NCEU fgl.4 p.lla 236 sub.523 [BCNC]

CRONISTORIA DATI CATASTALI

C'è corrispondenza

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	236	531		C1	1		104 mq	875,2 €	1	

Corrispondenza catastale

Al Lotto.7 viene associato il pianerottolo fgl.4 p.la.236 sub.523 da accatastare come BCNC

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale per tutti i lotti:

Edilizia industriale per componenti, con struttura portante in CLS gettata in opera ed in parte con elementi prefabbricati.

Muratura autoportante di contenimento terrapieni con pilastri in CLS di testata ai blocchetti.

Solai, travi e tamponature prefabbricati.

Infissi metallici a taglio termico.

Per gli ambienti collocati ai piani S1 e S2 è presente un impianto di ventilazione forzata concepito per garantire n.4 ricambi d'aria all'ora per ogni locale.

Nei bagni esistono impianti di estrazione dell'aria per n.6 ricambi l'ora.

Non è dato sapere se gli impianti funzionano.

L'illuminazione solare dei locali e la ventilazione naturale è garantita dal rapporto tra superficie utile e finestrate non inferiore ad 1/12.

L'illuminazione artificiale d'emergenza è garantita da un gruppo elettrogeno ad accensione automatica in assenza di corrente elettrica.

Allaccio rete idrica comunale. Scarico acque nere secondo progetto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi LOTTO.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 28055 del 28.12.2007 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti SPA contro per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio For-mica in data 21.12.2007 rep. 26875/10272. Risulta a margine della presente: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9689 di formalità; e annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.2014 ai n. 9513 di formalità;

-

Ipoteca volontaria n. 16567 dell'11.12.2008 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti Spa contro per Euro 7.500.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata di 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio Formica in data 5.12.2008 rep. 27685/10828. Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione parziale annotata il 6.7.2009 ai n. 7380 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 6.10.2009 ai nn. 10600 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 10.11.2009 ai n. 12038 di formalità; annotazione di erogazione parziale an-notata il 8.3.2010 ai n. 2921 di formalità, annotazione di erogazione parziale annotata il 7.12.2010 ai n. 13042 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 4.1.2011 ai n. 25 di formalità; annotazione di erogazione a saldo annotata il 8.11.2011 ai n. 10197 di formalità; annotazione di restrizione di beni anno-tata il 3.12.2013 ai n. 9690 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.214 ai n. 9514 di formalità;

-

Ipoteca volontaria n. 3541 del 19.6.2013 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A. con-tro per Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.100.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito Fabiani Pierandrea in data 17.6.2013 rep. 84549/16374. Risulta a margine: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9691 di formalità.

Ipoteca della riscossione n. 5263 del 25.6.2019 a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro per Euro 101.755, 96 di cui Euro 50.877,98 per capitale derivante da ruolo, pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 24.6.2019 rep. 14152/9719.

Garanzia mutuo del 31.3.2005 numero rep.101640/37326 notaio Mattiangeli Alessandro a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro capitale 150.000,00, totale 300.000,00 durata 30 anni, gravante su Capena foglio 8 particella 108 sub 501 graffate foglio 8, particella 131, Capena Foglio 8 particella 387 sub. 2 (dalla relazione notarile risulta cespite anche qui indicato in maniera errata);

Trascrizione nn. 2149/1563 del 17.1.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.12.2017 numero rep 6566 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Unicredit Spa contro gravante su Capena foglio 8 particella 108 foglio 8 particella 131 particella 387 sub 501 particella 387 sub. 2

Trascrizione nn. 6669/4529 dell'8.2.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.1.2023 numero rep 5553 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di , gravante su Capena foglio 8 particella 108 particella 131 particella 387 sub 501 graffate foglio 8 particella 131 foglio 8 particella 387 Capena foglio 8 particella 387 sub 2.

Si segnala che la ha acquistato il credito per cui è causa con contratto di cessione pro soluto da Unicredit S.p.A (già Unicredit Banca S.p.A)

NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG e successive varianti 'D' sottozona 'D1' produttiva industriale-artigianale con indice di edificabilità pari a 1.20 mc/mq.

La variante di progetto depositata il 28.10.2013 prot. n.12203, relativa ai due lotti pignorati e redatta dallo stesso progettista, prevedeva l'esaurimento di tutta la cubatura consentita per una superficie complessiva dei due lotti pari a mq.15.406 in capo ad una cubatura massima assentita di mc.18.489,60 per mc.18.463,16 effettivamente costruiti.

La variante che integrava un precedente progetto, si proponeva un'ampliamento generalizzato dei due edifici, con cambio delle tipologie e destinazioni d'uso.

In data 3.3.15 il Comune reclamava gli oneri concessori pari ad €.70.283,41, di cui:

-Contributo Costo di costruzione €.29812,45;

-Urbanizzazione primaria €.21989,64

-Urbanizzazione secondaria €.18.481,32.

Secondo il Comune il versamento dei contributi non sarebbe mai avvenuto.

La (terzo datore) ha fornito prova pagamenti oneri concessori, anche per conto di (vedi all.42).

Conviene ripercorrere la tormentata vicenda delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Centro Commerciale, in quanto ancor prima della vicenda edilizia relativa ai beni pignorati, hanno pesato e pesano

ancora sul completamento dell'insediamento.

Cronologicamente si ha:

-Centro Commerciale denominato 'Parco Commerciale via Flaminia km.24.200-23.395 - Zona 'D' sottozona 'D1' in Variante Generale di PRG approvata con delibera regionale n.340 del 20.6.06.

-Ai sensi dell'art.33 delle NTA della Variante, l'attuazione avviene mediante Convenzione tra promotori e Comune.

-In data 7.10.08 è stata siglata e registrata il 20.10.08 rep.371/08 c/o Ufficio Registro Roma la prima Convenzione, in cui, fra l'altro venivano disciplinati gli obblighi inerenti la cessione delle aree e le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni.

-In data 29.7.15 viene stipulata un proroga con adeguamento nuovo assetto viario e ferroviario, registrata il 29.7/15 rep.116/15.

-In data 29.10.15 prot.12586 viene depositato il Progetto Esecutivo di attuazione e/o completamento delle opere di urbanizzazione interne all'area di Convenzione.

-In data 7.4.16 prot.4804 l'UT del Comune di Riano chiede al Consorzio di produrre, prima dell'inizio dei lavori, uno stralcio dei lavori ricadenti sulle aree non soggette a vincolo.

-In data 13.4.06 viene depositato lo stralcio.

-In data 19.4.06 prot.5442 il Comune autorizza i lavori di cui lo stralcio.

-In data 27.1.16 viene stipulato l'Atto Costitutivo del Consorzio per semplificare in un unico soggetto attuatore, la dispersione dei singoli proprietari.

-In data 27.5.16 viene dato inizio lavori di cui allo stralcio del progetto esecutivo.

-In data 21.11.16 viene richiesta al Comune un proroga per i lavori di cui sopra.

-In data 25.1.17 i lavori sono ultimati.

-In data 16.1.17 viene presentata una SCIA per 'Ripristino dei luoghi' per demolire o eliminare manufatti giacenti in area vincolata all'interno del perimetro della Convenzione privi di nulla osta paesistico e archeologico.

-In data 1.2.07 viene trasmessa domanda di NO alla Soprintendenza prot.MIBACT-SABAP-RM-MET 2405.

-In data 28.2.17 con prot.4518 la Soprintendenza rilascia parere favorevole previo supervisione archeologo per i movimenti terra.

-In data 11.4.17 prot.3812 viene presentato in Comune il progetto relativo allo 'stato di fatto ad opere eseguite' di cui allo stralcio già indicato.

-In data 16.5.17 prot.5453 viene presentata richiesta di proroga a causa delle indagini archeologiche in corso e per il completamento delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.

-In data 27.6.18 prot.8286 viene comunicato l'inizio dei lavori di cui alla SCIA prot.512 del 16.1.17 'Ripristino dei luoghi'. L'intervallo temporale è dovuto anche alla successione di n.3 funzionari Responsabili del Procedimento in Soprintendenza.

-In data 10.7.18 viene presentata in Soprintendenza la relazione tecnica dell'archeologo incaricato che comunica l'esito negativo delle indagini archeologiche.

-Nella stessa data viene depositato in soprintendenza il progetto delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.

-In data 29.7.18 scade la Convenzione del 29.7.15.

-In data 3.8.18 si comunica al Comando dei Vigili Urbani del Comune e alla Stazione dei Carabinieri, che nella notte le preesistenti torri faro saranno rimosse.

-Nella stessa data la responsabile comunale del procedimento intimava telefonicamente al presidente del Consorzio la sospensione dei lavori.

-In data 25-26.8.18 i lavori di ripristino dei luoghi vengono eseguiti.

-In data 4.9.18 il presidente del Consorzio e il DL si recano in Soprintendenza per concordare modalità e sequenza dei lavori successivi.

-Segue un schermaglia procedurale tra Consorzio, Comune e Soprintendenza che culmina, in data 18.12.18 con la presentazione di un Comunicazione fine lavori corredata da Certificato di Collaudo Finale di cui la SCIA per 'Ripristino dei luoghi'.

-In data 10.1.19 viene presentata in Soprintendenza istanza di autorizzazione paesaggistica relativa al Progetto

delle opere di Urbanizzazione.

-In data 7.2.19 viene rilasciato parere favorevole con prescrizioni.

-In data 22.1.19 viene discussa con il Comune una bozza del Progetto di urbanizzazioni delle aree del Consorzio.

-In data 11.2.19 prot.1855 e 1856, viene depositato il Progetto in Comune per la trasmissione in Soprintendenza.

-In pari data viene richiesto il Permesso di Costruire.

-In data 8.2.19, in merito alle varianti necessarie per permettere l'ampliamento della ferrovia Roma-Viterbo, a seguito di sopralluogo in _____, si scopre che le competenze in materia, a far data 21.2.19 erano state trasferite in _____.

-In data 29.11.19 viene depositata una Richiesta di Variante di PRG.

-In data 29.11.19 viene protocollata in Comune la Proposta di Rinnovo della Convenzione con allegato Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione.

-In data 29.11.19 viene presentata in Comune Richiesta NO Paesaggistico relativa al progetto di cui sopra.

-In data 29.11.19 viene depositato PdC in sanatoria (Accertamento di conformità) per le opere eseguite senza PdC.

-In data 11.12.19 viene depositato in Comune dal Consorzio l'elaborato 'Nuovi tipi della Proposta di Rinnovo della Convenzione Zona 'D' sottozona 'D1'.

REGOLARITÀ EDILIZIA

osto che il CTU ha stabilito con l'UT del Comune di Riano un proficuo rapporto di collaborazione, è stato possibile reperire e visionare alcuni atti amministrativi che sono stati rilasciati all'ausiliario.

I principali titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riano a _____ sono nell'ordine:

-Autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune di Riano (vistata dalla Soprintendenza che dichiara di non esercitare l'opzione di annullamento), con determinazione n.10.09 (Prat.n.2008/43) Prot. n.10113 del 29.7.09.

-Atto rilasciato dal Comune di Riano a _____ per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di un fabbricato artigianale, industriale e commerciale:

-Permesso di Costruire n.8/114 del 10.10.08 e successiva Variante n.9/64 del 20.11.09 (Prat.2008/43)

-Atti depositati da _____ per ampliamento della superficie commerciale e artigianale come previsto da L.R.n.21/09 e s.m.i. art.3 lett.C, che consente ampliamenti degli spazi commerciali in fabbricati non residenziali fino al 20% della superficie (max.mq.200) e del 25% per superfici artigianali industriali (max.mq.500):

-SCIA e DIA del 2013.

-

In passato, l'immobile è stato costruito in forza del seguente titolo:

-Permesso di Costruire n.08/114 del 10.10.08

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Co-obbligato con il Consorzio - Vedi atto costitutivo.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

(Terzo datore d'ipoteca)

CONFINI

P.lle.509 e 523 (BCNC)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale appena ristrutturato	54,00 mq	66,10 mq	1	66,10 mq	3,00 m	P1
Totale superficie convenzionale:				66,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE GIUDIZIARIE®
Locale commerciale appena ristrutturato

ASTE GIUDIZIARIE®

-Identificativo catastale:

-NCEU fgl.4 p.lla.236 sub.510 (C1-P1 cl.1 mq.54 rendita €.454.59)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

C'è corrispondenza

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	236	510		C1	1		54 mq		1	

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PRECISAZIONI

Nessuna

ASTE GIUDIZIARIE®
PATTI

Nessuno

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO

Appena ristrutturato

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PARTI COMUNI

Nessuna

ASTE GIUDIZIARIE®
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
95 di 186



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edilizia industriale per componenti h.7.40 con piazzali antistanti.
Ampie aperture su prospetto e retrospetto.

-
In generale per tutti i lotti:

Edilizia industriale per componenti, con struttura portante in CLS gettata in opera ed in parte con elementi prefabbricati.

Muratura autoportante di contenimento terrapieni con pilastri in CLS di testata ai blocchetti.

Solai, travi e tamponature prefabbricati.

Infissi metallici a taglio termico.

Per gli ambienti collocati ai piani S1 e S2 è presente un impianto di ventilazione forzata concepito per garantire n.4 ricambi d'aria all'ora per ogni locale.

Nei bagni esistono impianti di estrazione dell'aria per n.6 ricambi l'ora.

Non è dato sapere se gli impianti funzionano.

L'illuminazione solare dei locali e la ventilazione naturale è garantita dal rapporto tra superficie utile e finestrate non inferiore ad 1/12.

L'illuminazione artificiale d'emergenza è garantita da un gruppo elettrogeno ad accensione automatica in assenza di corrente elettrica.

Allaccio rete idrica comunale. Scarico acque nere secondo progetto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi Lotto.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 28055 del 28.12.2007 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti SPA contro per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio For-mica in data 21.12.2007 rep. 26875/10272. Risulta a margine della presente: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9689 di formalità; e annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.2014 ai n. 9513 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 16567 dell'11.12.2008 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti Spa contro per Euro 7.500.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata di 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio Formica in data 5.12.2008 rep.

27685/10828. Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione parziale annotata il 6.7.2009 ai n. 7380 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 6.10.2009 ai nn. 10600 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 10.11.2009 ai n. 12038 di formalità; annotazione di erogazione parziale an-notata il 8.3.2010 ai n. 2921 di formalità, annotazione di erogazione parziale annotata il 7.12.2010 ai n. 13042 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 4.1.2011 ai n. 25 di formalità; annotazione di erogazione a saldo annotata il 8.11.2011 ai n. 10197 di formalità; annotazione di restrizione di beni anno-tata il 3.12.2013 ai n. 9690 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.214 ai n. 9514 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 3541 del 19.6.2013 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A. con-tro per Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.100.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito Fabiani Pierandrea in data 17.6.2013 rep. 84549/16374. Risulta a margine: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9691 di formalità.

-
Ipoteca della riscossione n. 5263 del 25.6.2019 a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro per Euro 101.755, 96 di cui Euro 50.877,98 per capitale derivante da ruolo, pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 24.6.2019 rep. 14152/9719.

-
Garanzia mutuo del 31.3.2005 numero rep.101640/37326 notaio Mattiangeli Alessandro a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro , capitale 150.000,00, totale 300.000,00 durata 30 anni, gravante su Capena foglio 8 particella 108 sub 501 graffate foglio 8, particella 131, Capena Foglio 8 particella 387 sub. 2 (dalla relazione notarile risulta cespite anche qui indicato in maniera errata);

-
Trascrizione nn. 2149/1563 del 17.1.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.12.2017 numero rep 6566 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Unicredit Spa contro gravante su Capena foglio 8 particella 108 foglio 8 particella 131 particella 387 sub 501 particella 387 sub. 2

-
Trascrizione nn. 6669/4529 dell'8.2.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.1.2023 numero rep 5553 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Prisma SpV S.r.l. contro , gravante su Capena foglio 8 particella 108 particella 131 particella 387 sub 501 graffate foglio 8 particella 131 foglio 8 particella 387 Capena foglio 8 particella 387 sub 2.

Si segnala che la I ha acquistato il credito per cui è causa con contratto di cessione pro soluto da Unicredit S.p.A (già Unicredit Banca S.p.A)

NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG e successive varianti 'D' sottozona 'D1' produttiva industriale-artigianale con indice di edificabilità pari a 1.20 mc/mq.

La variante di progetto depositata il 28.10.2013 prot. n.12203, relativa ai due lotti pignorati e redatta dallo stesso progettista, prevedeva l'esaurimento di tutta la cubatura consentita per una superficie complessiva dei due lotti pari a mq.15.406 in capo ad una cubatura massima assentita di mc.18.489,60 per mc.18.463,16 effettivamente costruiti.

La variante che integrava un precedente progetto, si proponeva un'ampliamento generalizzato dei due edifici, con cambio delle tipologie e destinazioni d'uso.

-
In data 3.3.15 il Comune reclamava gli oneri concessori pari ad €.70.283,41, di cui:

- Contributo Costo di costruzione €.29812,45;
- Urbanizzazione primaria €.21989,64
- Urbanizzazione secondaria €.18.481,32.

Secondo il Comune il versamento dei contributi non sarebbe mai avvenuto.

La soc. (terzo datore) ha fornito prova pagamenti oneri concessori, anche per conto di (vedi all.42).

Conviene ripercorrere la tormentata vicenda delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Centro Commerciale, in quanto ancor prima della vicenda edilizia relativa ai beni pignorati, hanno pesato e pesano ancora sul completamento dell'insediamento.

Cronologicamente si ha:

- Centro Commerciale denominato 'Parco Commerciale via Flaminia km.24.200-23.395 - Zona 'D' sottozona 'D1' in Variante Generale di PRG approvata con delibera regionale n.340 del 20.6.06.
- Ai sensi dell'art.33 delle NTA della Variante, l'attuazione avviene mediante Convenzione tra promotori e Comune.
- In data 7.10.08 è stata siglata e registrata il 20.10.08 rep.371/08 c/o Ufficio Registro Roma la prima Convenzione, in cui, fra l'altro venivano disciplinati gli obblighi inerenti la cessione delle aree e le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni.
- In data 29.7.15 viene stipulata un proroga con adeguamento nuovo assetto viario e ferroviario, registrata il 29.7/15 rep.116/15.
- In data 29.10.15 prot.12586 viene depositato il Progetto Esecutivo di attuazione e/o completamento delle opere di urbanizzazione interne all'area di Convenzione.
- In data 7.4.16 prot.4804 l'UT del Comune di Riano chiede al Consorzio di produrre, prima dell'inizio dei lavori, uno stralcio dei lavori ricadenti sulle aree non soggette a vincolo.
- In data 13.4.06 viene depositato lo stralcio.
- In data 19.4.06 prot.5442 il Comune autorizza i lavori di cui lo stralcio.
- In data 27.1.16 viene stipulato l'Atto Costitutivo del Consorzio per semplificare in un unico soggetto attuatore, la dispersione dei singoli proprietari.
- In data 27.5.16 viene dato inizio lavori di cui allo stralcio del progetto esecutivo.
- In data 21.11.16 viene richiesta al Comune un proroga per i lavori di cui sopra.
- In data 25.1.17 i lavori sono ultimati.
- In data 16.1.17 viene presentata una SCIA per 'Ripristino dei luoghi' per demolire o eliminare manufatti giacenti in area vincolata all'interno del perimetro della Convenzione privi di nulla osta paesistico e archeologico.
- In data 1.2.07 viene trasmessa domanda di NO alla Soprintendenza prot.MIBACT-SABAP-RM-MET 2405.
- In data 28.2.17 con prot.4518 la Soprintendenza rilascia parere favorevole previo supervisione archeologo per i movimenti terra.
- In data 11.4.17 prot.3812 viene presentato in Comune il progetto relativo allo 'stato di fatto ad opere eseguite' di cui allo stralcio già indicato.
- In data 16.5.17 prot.5453 viene presentata richiesta di proroga a causa delle indagini archeologiche in corso e per il completamento delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.
- In data 27.6.18 prot.8286 viene comunicato l'inizio dei lavori di cui alla SCIA prot.512 del 16.1.17 'Ripristino dei luoghi'. L'intervallo temporale è dovuto anche alla successione di n.3 funzionari Responsabili del Procedimento in Soprintendenza.
- In data 10.7.18 viene presentata in Soprintendenza la relazione tecnica dell'archeologo incaricato che comunica l'esito negativo delle indagini archeologiche.
- Nella stessa data viene depositato in soprintendenza il progetto delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.
- In data 29.7.18 scade la Convenzione del 29.7.15.
- In data 3.8.18 si comunica al Comando dei Vigili Urbani del Comune e alla Stazione dei Carabinieri, che nella notte le preesistenti torri faro saranno rimosse.

- Nella stessa data la responsabile comunale del procedimento intimava telefonicamente al presidente del Consorzio la sospensione dei lavori.
- In data 25-26.8.18 i lavori di ripristino dei luoghi vengono eseguiti.
- In data 4.9.18 il presidente del Consorzio e il DL si recano in Soprintendenza per concordare modalità e sequenza dei lavori successivi.
- Segue un schermaglia procedurale tra Consorzio, Comune e Soprintendenza che culmina, in data 18.12.18 con la presentazione di un Comunicazione fine lavori corredata da Certificato di Collaudo Finale di cui la SCIA per 'Ripristino dei luoghi'.
- In data 10.1.19 viene presentata in Soprintendenza istanza di autorizzazione paesaggistica relativa al Progetto delle opere di Urbanizzazione.
- In data 7.2.19 viene rilasciato parere favorevole con prescrizioni.
- In data 22.1.19 viene discussa con il Comune una bozza del Progetto di urbanizzazioni delle aree del Consorzio.
- In data 11.2.19 prot.1855 e 1856, viene depositato il Progetto in Comune per la trasmissione in Soprintendenza.
- In pari data viene richiesto il Permesso di Costruire.
- In data 8.2.19, in merito alle varianti necessarie per permettere l'ampliamento della ferrovia Roma-Viterbo, a seguito di sopralluogo in _____, si scopre che le competenze in materia, a far data 21.2.19 erano state trasferite in _____.
- In data 29.11.19 viene depositata una Richiesta di Variante di PRG.
- In data 29.11.19 viene protocollata in Comune la Proposta di Rinnovo della Convenzione con allegato Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione.
- In data 29.11.19 viene presentata in Comune Richiesta NO Paesaggistico relativa al progetto di cui sopra.
- In data 29.11.19 viene depositato PdC in sanatoria (Accertamento di conformità) per le opere eseguite senza PdC.
- In data 11.12.19 viene depositato in Comune dal Consorzio l'elaborato 'Nuovi tipi della Proposta di Rinnovo della Convenzione Zona 'D' sottozona 'D1'.

REGOLARITÀ EDILIZIA

ostato che il CTU ha stabilito con l'UT del Comune di Riano un proficuo rapporto di collaborazione, è stato possibile reperire e visionare alcuni atti amministrativi che sono stati rilasciati all'ausiliario.

I principali titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riano a _____ sono nell'ordine:

- Autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune di Riano (vistata dalla Soprintendenza che dichiara di non esercitare l'opzione di annullamento), con determinazione n.10.09 (Prat.n.2008/43) Prot. n.10113 del 29.7.09.
- Atto rilasciato dal Comune di Riano a _____ per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di un fabbricato artigianale, industriale e commerciale:
- Permesso di Costruire n.8/114 del 10.10.08 e successiva Variante n.9/64 del 20.11.09 (Prat.2008/43)
- Atti depositati da _____ per ampliamento della superficie commerciale e artigianale come previsto da L.R.n.21/09 e s.m.i. art.3 lett.C, che consente ampliamenti degli spazi commerciali in fabbricati non residenziali fino al 20% della superficie (max.mq.200) e del 25% per superfici artigianali industriali (max.mq.500):
- SCIA e DIA del 2013.

In passato, l'immobile è stato costruito in forza del seguente titolo:

- Permesso di Costruire n.08/114 del 10.10.08

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Co-obbligato con il Consorzio - Vedi atto costitutivo.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

(Terzo datore d'ipoteca)

CONFINI

P.lle.510-511-523(BCNC)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale (oggi scuola danza)	79,50 mq	97,60 mq	1	97,60 mq	3,00 m	P1
Totale superficie convenzionale:				97,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,60 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Locale commerciale (oggi scuola danza)
-NCEU fgl.4 p.lla.236 sub.509 (C1-P1 cl.1 mq.83 rendita €.698.71)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

C'è corrispondenza

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	236	509		C1			83 mq	698,71 €	1	

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Buono

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edilizia industriale per componenti h.7.40 con piazzali antistanti.

Ampie aperture su prospetto e retrospetto.

-

In generale per tutti i lotti:

Edilizia industriale per componenti, con struttura portante in CLS gettata in opera ed in parte con elementi prefabbricati.

Muratura autoportante di contenimento terrapieni con pilastri in CLS di testata ai blocchetti.

Solai, travi e tamponature prefabbricati.

Infissi metallici a taglio termico.

Per gli ambienti collocati ai piani S1 e S2 è presente un impianto di ventilazione forzata concepito per garantire n.4 ricambi d'aria all'ora per ogni locale.

Nei bagni esistono impianti di estrazione dell'aria per n.6 ricambi l'ora.

Non è dato sapere se gli impianti funzionano.

L'illuminazione solare dei locali e la ventilazione naturale è garantita dal rapporto tra superficie utile e finestrate non inferiore ad 1/12.

L'illuminazione artificiale d'emergenza è garantita da un gruppo elettrogeno ad accensione automatica in assenza di corrente elettrica.

Allaccio rete idrica comunale. Scarico acque nere secondo progetto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi Lotto.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 28055 del 28.12.2007 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti SPA contro per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio For-mica in data 21.12.2007 rep. 26875/10272. Risulta a margine della presente: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9689 di formalità; e annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.2014 ai n. 9513 di formalità;

-

Ipoteca volontaria n. 16567 dell'11.12.2008 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti Spa contro per Euro 7.500.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata di 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio Formica in data 5.12.2008 rep. 27685/10828. Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione parziale annotata il 6.7.2009 ai n. 7380 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 6.10.2009 ai nn. 10600 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 10.11.2009 ai n. 12038 di formalità; annotazione di erogazione parziale an-notata il 8.3.2010 ai n. 2921 di formalità, annotazione di erogazione parziale annotata il 7.12.2010 ai n. 13042 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 4.1.2011 ai n. 25 di formalità; annotazione di erogazione a saldo annotata il 8.11.2011 ai n. 10197 di formalità; annotazione di restrizione di beni anno-tata il 3.12.2013 ai n. 9690 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.214 ai n. 9514 di formalità;

Ipoteca volontaria n. 3541 del 19.6.2013 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A. contro per Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.100.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito Fabiani Pierandrea in data 17.6.2013 rep. 84549/16374. Risulta a margine: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9691 di formalità.

Ipoteca della riscossione n. 5263 del 25.6.2019 a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro per Euro 101.755, 96 di cui Euro 50.877,98 per capitale derivante da ruolo, pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 24.6.2019 rep. 14152/9719.

Garanzia mutuo del 31.3.2005 numero rep.101640/37326 notaio Mattiangeli Alessandro a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro capitale 150.000,00, totale 300.000,00 durata 30 anni, gravante su Capena foglio 8 particella 108 sub 501 graffate foglio 8, particella 131, Capena Foglio 8 particella 387 sub. 2 (dalla relazione notarile risulta cespite anche qui indicato in maniera errata);

Trascrizione nn. 2149/1563 del 17.1.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.12.2017 numero rep 6566 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Unicredit Spa contro , gravante su Capena foglio 8 particella 108 foglio 8 particella 131 particella 387 sub 501 particella 387 sub. 2

Trascrizione nn. 6669/4529 dell'8.2.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.1.2023 numero rep 5553 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Prisma SpV S.r.l. contro gravante su Capena foglio 8 particella 108 particella 131 particella 387 sub 501 graffate foglio 8 particella 131 foglio 8 particella 387 Capena foglio 8 particella 387 sub 2.

Si segnala che la Prisma SPV Srl ha acquistato il credito per cui è causa con contratto di cessione pro soluto da Unicredit S.p.A (già Unicredit Banca S.p.A)

NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG e successive varianti 'D' sottozona 'D1' produttiva industriale-artigianale con indice di edificabilità pari a 1.20 mc/mq.

La variante di progetto depositata il 28.10.2013 prot. n.12203, relativa ai due lotti pignorati e redatta dallo stesso progettista, prevedeva l'esaurimento di tutta la cubatura consentita per una superficie complessiva dei due lotti pari a mq.15.406 in capo ad una cubatura massima assentita di mc.18.489,60 per mc.18.463,16 effettivamente costruiti.

La variante che integrava un precedente progetto, si proponeva un'ampliamento generalizzato dei due edifici,

con cambio delle tipologie e destinazioni d'uso.

In data 3.3.15 il Comune reclamava gli oneri concessori pari ad €.70.283,41, di cui:

- Contributo Costo di costruzione €.29812,45;
- Urbanizzazione primaria €.21989,64
- Urbanizzazione secondaria €.18.481,32.

Secondo il Comune il versamento dei contributi non sarebbe mai avvenuto.

La (terzo datore) ha fornito prova pagamenti oneri concessori, anche per conto di (vedi all.42).

Conviene ripercorrere la tormentata vicenda delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Centro Commerciale, in quanto ancor prima della vicenda edilizia relativa ai beni pignorati, hanno pesato e pesano ancora sul completamento dell'insediamento.

Cronologicamente si ha:

-Centro Commerciale denominato 'Parco Commerciale via Flaminia km.24.200-23.395 - Zona 'D' sottozona 'D1' in Variante Generale di PRG approvata con delibera regionale n.340 del 20.6.06.

-Ai sensi dell'art.33 delle NTA della Variante, l'attuazione avviene mediante Convenzione tra promotori e Comune.

-In data 7.10.08 è stata siglata e registrata il 20.10.08 rep.371/08 c/o Ufficio Registro Roma la prima Convenzione, in cui, fra l'altro venivano disciplinati gli obblighi inerenti la cessione delle aree e le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni.

-In data 29.7.15 viene stipulata un proroga con adeguamento nuovo assetto viario e ferroviario, registrata il 29.7/15 rep.116/15.

-In data 29.10.15 prot.12586 viene depositato il Progetto Esecutivo di attuazione e/o completamento delle opere di urbanizzazione interne all'area di Convenzione.

-In data 7.4.16 prot.4804 l'UT del Comune di Riano chiede al Consorzio di produrre, prima dell'inizio dei lavori, uno stralcio dei lavori ricadenti sulle aree non soggette a vincolo.

-In data 13.4.06 viene depositato lo stralcio.

-In data 19.4.06 prot.5442 il Comune autorizza i lavori di cui lo stralcio.

-In data 27.1.16 viene stipulato l'Atto Costitutivo del Consorzio per semplificare in un unico soggetto attuatore, la dispersione dei singoli proprietari.

-In data 27.5.16 viene dato inizio lavori di cui allo stralcio del progetto esecutivo.

-In data 21.11.16 viene richiesta al Comune un proroga per i lavori di cui sopra.

-In data 25.1.17 i lavori sono ultimati.

-In data 16.1.17 viene presentata una SCIA per 'Ripristino dei luoghi' per demolire o eliminare manufatti giacenti in area vincolata all'interno del perimetro della Convenzione privi di nulla osta paesistico e archeologico.

-In data 1.2.07 viene trasmessa domanda di NO alla Soprintendenza prot.MIBACT-SABAP-RM-MET 2405.

-In data 28.2.17 con prot.4518 la Soprintendenza rilascia parere favorevole previo supervisione archeologo per i movimenti terra.

-In data 11.4.17 prot.3812 viene presentato in Comune il progetto relativo allo 'stato di fatto ad opere eseguite' di cui allo stralcio già indicato.

-In data 16.5.17 prot.5453 viene presentata richiesta di proroga a causa delle indagini archeologiche in corso e per il completamento delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.

-In data 27.6.18 prot.8286 viene comunicato l'inizio dei lavori di cui alla SCIA prot.512 del 16.1.17 'Ripristino dei luoghi'. L'intervallo temporale è dovuto anche alla successione di n.3 funzionari Responsabili del Procedimento in Soprintendenza.

-In data 10.7.18 viene presentata in Soprintendenza la relazione tecnica dell'archeologo incaricato che comunica l'esito negativo delle indagini archeologiche.

-Nella stessa data viene depositato in soprintendenza il progetto delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.

-In data 29.7.18 scade la Convenzione del 29.7.15.

-In data 3.8.18 si comunica al Comando dei Vigili Urbani del Comune e alla Stazione dei Carabinieri, che nella notte le preesistenti torri faro saranno rimosse.

-Nella stessa data la responsabile comunale del procedimento intimava telefonicamente al presidente del Consorzio la sospensione dei lavori.

-In data 25-26.8.18 i lavori di ripristino dei luoghi vengono eseguiti.

-In data 4.9.18 il presidente del Consorzio e il DL si recano in Soprintendenza per concordare modalità e sequenza dei lavori successivi.

-Segue un schermaglia procedurale tra Consorzio, Comune e Soprintendenza che culmina, in data 18.12.18 con la presentazione di un Comunicazione fine lavori corredata da Certificato di Collaudo Finale di cui la SCIA per 'Ripristino dei luoghi'.

-In data 10.1.19 viene presentata in Soprintendenza istanza di autorizzazione paesaggistica relativa al Progetto delle opere di Urbanizzazione.

-In data 7.2.19 viene rilasciato parere favorevole con prescrizioni.

-In data 22.1.19 viene discussa con il Comune una bozza del Progetto di urbanizzazioni delle aree del Consorzio.

-In data 11.2.19 prot.1855 e 1856, viene depositato il Progetto in Comune per la trasmissione in Soprintendenza.

-In pari data viene richiesto il Permesso di Costruire.

-In data 8.2.19, in merito alle varianti necessarie per permettere l'ampliamento della ferrovia Roma-Viterbo, a seguito di sopralluogo in _____, si scopre che le competenze in materia, a far data 21.2.19 erano state trasferite in _____

-In data 29.11.19 viene depositata una Richiesta di Variante di PRG.

-In data 29.11.19 viene protocollata in Comune la Proposta di Rinnovo della Convenzione con allegato Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione.

-In data 29.11.19 viene presentata in Comune Richiesta NO Paesaggistico relativa al progetto di cui sopra.

-In data 29.11.19 viene depositato PdC in sanatoria (Accertamento di conformità) per le opere eseguite senza PdC.

-In data 11.12.19 viene depositato in Comune dal Consorzio l'elaborato 'Nuovi tipi della Proposta di Rinnovo della Convenzione Zona 'D' sottozona 'D1'.

REGOLARITÀ EDILIZIA

osto che il CTU ha stabilito con l'UT del Comune di Riano un proficuo rapporto di collaborazione, è stato possibile reperire e visionare alcuni atti amministrativi che sono stati rilasciati all'ausiliario.

I principali titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riano a _____ sono nell'ordine:

-Autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune di Riano (vistata dalla Soprintendenza che dichiara di non esercitare l'opzione di annullamento), con determinazione n.10.09 (Prat.n.2008/43) Prot. n.10113 del 29.7.09.

-Atto rilasciato dal Comune di Riano a _____ per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di un fabbricato artigianale, industriale e commerciale:

-Permesso di Costruire n.8/114 del 10.10.08 e successiva Variante n.9/64 del 20.11.09 (Prat.2008/43)

-Atti depositati da _____ per ampliamento della superficie commerciale e artigianale come previsto da L.R.n.21/09 e s.m.i. art.3 lett.C, che consente ampliamenti degli spazi commerciali in fabbricati non residenziali fino al 20% della superficie (max.mq.200) e del 25% per superfici artigianali industriali (max.mq.500):

-SCIA e DIA del 2013.

-

In passato, l'immobile è stato costruito in forza del seguente titolo:
 -Permesso di Costruire n.08/114 del 10.10.08

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
 Co-obbligato con il Consorzio - Vedi atto costitutivo.

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

(Terzo datore d'ipoteca)

CONFINI

P.lle.509-524-523(BCNC)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale (oggi ufficio)	36,30 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	3,00 m	P1
Totale superficie convenzionale:				42,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	42,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Locale commerciale (oggi ufficio)

-NCEU fgl.4 p.la.236 sub.511 (C1-P1 cl.1 mq.34 rendita €310.80)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

C'è corrispondenza

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	236	511		C1	1		34 mq	310,8 €	1	

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edilizia industriale per componenti h.7.40 con piazzali antistanti.

Ampie aperture su prospetto e retrospetto.

-

In generale per tutti i lotti:

Edilizia industriale per componenti, con struttura portante in CLS gettata in opera ed in parte con elementi prefabbricati.

Muratura autoportante di contenimento terrapieni con pilastri in CLS di testata ai blocchetti.

Solai, travi e tamponature prefabbricati.

Infissi metallici a taglio termico.

Per gli ambienti collocati ai piani S1 e S2 è presente un impianto di ventilazione forzata concepito per garantire n.4 ricambi d'aria all'ora per ogni locale.

Nei bagni esistono impianti di estrazione dell'aria per n.6 ricambi l'ora.

Non è dato sapere se gli impianti funzionano.

L'illuminazione solare dei locali e la ventilazione naturale è garantita dal rapporto tra superficie utile e finestrate non inferiore ad 1/12.

L'illuminazione artificiale d'emergenza è garantita da un gruppo elettrogeno ad accensione automatica in assenza di corrente elettrica.

Allaccio rete idrica comunale. Scarico acque nere secondo progetto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi Lotto.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione



Ipoteca volontaria n. 28055 del 28.12.2007 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti SPA contro _____ per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio For-mica in data 21.12.2007 rep. 26875/10272. Risulta a margine della presente: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9689 di formalità; e annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.2014 ai n. 9513 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 16567 dell'11.12.2008 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti Spa contro _____ per Euro 7.500.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata di 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio Formica in data 5.12.2008 rep. 27685/10828. Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione parziale annotata il 6.7.2009 ai n. 7380 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 6.10.2009 ai nn. 10600 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 10.11.2009 ai n. 12038 di formalità; annotazione di erogazione parziale an-notata il 8.3.2010 ai n. 2921 di formalità, annotazione di erogazione parziale annotata il 7.12.2010 ai n. 13042 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 4.1.2011 ai n. 25 di formalità; annotazione di erogazione a saldo annotata il 8.11.2011 ai n. 10197 di formalità; annotazione di restrizione di beni anno-tata il 3.12.2013 ai n. 9690 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.214 ai n. 9514 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 3541 del 19.6.2013 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A. con-tro _____ per Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.100.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito Fabiani Pierandrea in data 17.6.2013 rep. 84549/16374. Risulta a margine: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9691 di formalità.

-
Ipoteca della riscossione n. 5263 del 25.6.2019 a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro _____ per Euro 101.755, 96 di cui Euro 50.877,98 per capitale derivante da ruolo, pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 24.6.2019 rep. 14152/9719.

-
Garanzia mutuo del 31.3.2005 numero rep.101640/37326 notaio Mattiangeli Alessandro a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro _____ capitale 150.000,00, totale 300.000,00 durata 30 anni, gravante su Capena foglio 8 particella 108 sub 501 graffate foglio 8, particella 131, Capena Foglio 8 particella 387 sub. 2 (dalla relazione notarile risulta cespite anche qui indicato in maniera errata);

-
Trascrizione nn. 2149/1563 del 17.1.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.12.2017 numero rep 6566 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Unicredit Spa contro _____ , gravante su Capena foglio 8 particella 108 foglio 8 particella 131 particella 387 sub 501 particella 387 sub. 2

-
Trascrizione nn. 6669/4529 dell'8.2.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.1.2023 numero rep 5553 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di _____ contro _____ , gravante su Capena foglio 8 particella 108 particella 131 particella 387 sub 501 graffate foglio 8 particella 131 foglio 8 particella 387 Capena foglio 8 particella 387 sub 2.

Si segnala che la _____ ha acquistato il credito per cui è causa con contratto di cessione pro soluto da Unicredit S.p.A (già Unicredit Banca S.p.A)

NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG e successive varianti 'D' sottozona 'D1' produttiva industriale-artigianale con indice di edificabilità pari a 1,20 mc/mq.

La variante di progetto depositata il 28.10.2013 prot. n.12203, relativa ai due lotti pignorati e redatta dallo stesso progettista, prevedeva l'esaurimento di tutta la cubatura consentita per una superficie complessiva dei due lotti pari a mq.15.406 in capo ad una cubatura massima assentita di mc.18.489,60 per mc.18.463,16 effettivamente costruiti.

La variante che integrava un precedente progetto, si proponeva un'ampliamento generalizzato dei due edifici, con cambio delle tipologie e destinazioni d'uso.

In data 3.3.15 il Comune reclamava gli oneri concessori pari ad €.70.283,41, di cui:

- Contributo Costo di costruzione €.29812,45;
- Urbanizzazione primaria €.21989,64
- Urbanizzazione secondaria €.18.481,32.

Secondo il Comune il versamento dei contributi non sarebbe mai avvenuto.

La (terzo datore) ha fornito prova pagamenti oneri concessori, anche per conto di (vedi all.42).

Conviene ripercorrere la tormentata vicenda delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Centro Commerciale, in quanto ancor prima della vicenda edilizia relativa ai beni pignorati, hanno pesato e pesano ancora sul completamento dell'insediamento.

Cronologicamente si ha:

-Centro Commerciale denominato 'Parco Commerciale via Flaminia km.24.200-23.395 - Zona 'D' sottozona 'D1' in Variante Generale di PRG approvata con delibera regionale n.340 del 20.6.06.

-Ai sensi dell'art.33 delle NTA della Variante, l'attuazione avviene mediante Convenzione tra promotori e Comune.

-In data 7.10.08 è stata siglata e registrata il 20.10.08 rep.371/08 c/o Ufficio Registro Roma la prima Convenzione, in cui, fra l'altro venivano disciplinati gli obblighi inerenti la cessione delle aree e le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni.

-In data 29.7.15 viene stipulata un proroga con adeguamento nuovo assetto viario e ferroviario, registrata il 29.7/15 rep.116/15.

-In data 29.10.15 prot.12586 viene depositato il Progetto Esecutivo di attuazione e/o completamento delle opere di urbanizzazione interne all'area di Convenzione.

-In data 7.4.16 prot.4804 l'UT del Comune di Riano chiede al Consorzio di produrre, prima dell'inizio dei lavori, uno stralcio dei lavori ricadenti sulle aree non soggette a vincolo.

-In data 13.4.06 viene depositato lo stralcio.

-In data 19.4.06 prot.5442 il Comune autorizza i lavori di cui lo stralcio.

-In data 27.1.16 viene stipulato l'Atto Costitutivo del Consorzio per semplificare in un unico soggetto attuatore, la dispersione dei singoli proprietari.

-In data 27.5.16 viene dato inizio lavori di cui allo stralcio del progetto esecutivo.

-In data 21.11.16 viene richiesta al Comune un proroga per i lavori di cui sopra.

-In data 25.1.17 i lavori sono ultimati.

-In data 16.1.17 viene presentata una SCIA per 'Ripristino dei luoghi' per demolire o eliminare manufatti giacenti in area vincolata all'interno del perimetro della Convenzione privi di nulla osta paesistico e archeologico.

-In data 1.2.07 viene trasmessa domanda di NO alla Soprintendenza prot.MIBACT-SABAP-RM-MET 2405.

-In data 28.2.17 con prot.4518 la Soprintendenza rilascia parere favorevole previo supervisione archeologo per i movimenti terra.

-In data 11.4.17 prot.3812 viene presentato in Comune il progetto relativo allo 'stato di fatto ad opere eseguite' di cui allo stralcio già indicato.

-In data 16.5.17 prot.5453 viene presentata richiesta di proroga a causa delle indagini archeologiche in corso e per il completamento delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.

-In data 27.6.18 prot.8286 viene comunicato l'inizio dei lavori di cui alla SCIA prot.512 del 16.1.17 'Ripristino dei luoghi'. L'intervallo temporale è dovuto anche alla successione di n.3 funzionari Responsabili del Procedimento in Soprintendenza.

-In data 10.7.18 viene presentata in Soprintendenza la relazione tecnica dell'archeologo incaricato che comunica l'esito negativo delle indagini archeologiche.

-Nella stessa data viene depositato in soprintendenza il progetto delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.

-In data 29.7.18 scade la Convenzione del 29.7.15.

-In data 3.8.18 si comunica al Comando dei Vigili Urbani del Comune e alla Stazione dei Carabinieri, che nella notte le preesistenti torri faro saranno rimosse.

-Nella stessa data la responsabile comunale del procedimento intimava telefonicamente al presidente del Consorzio la sospensione dei lavori.

-In data 25-26.8.18 i lavori di ripristino dei luoghi vengono eseguiti.

-In data 4.9.18 il presidente del Consorzio e il DL si recano in Soprintendenza per concordare modalità e sequenza dei lavori successivi.

-Segue un schermaglia procedurale tra Consorzio, Comune e Soprintendenza che culmina, in data 18.12.18 con la presentazione di un Comunicazione fine lavori corredata da Certificato di Collaudo Finale di cui la SCIA per 'Ripristino dei luoghi'.

-In data 10.1.19 viene presentata in Soprintendenza istanza di autorizzazione paesaggistica relativa al Progetto delle opere di Urbanizzazione.

-In data 7.2.19 viene rilasciato parere favorevole con prescrizioni.

-In data 22.1.19 viene discussa con il Comune una bozza del Progetto di urbanizzazioni delle aree del Consorzio.

-In data 11.2.19 prot.1855 e 1856, viene depositato il Progetto in Comune per la trasmissione in Soprintendenza.

-In pari data viene richiesto il Permesso di Costruire.

-In data 8.2.19, in merito alle varianti necessarie per permettere l'ampliamento della ferrovia Roma-Viterbo, a seguito di sopralluogo in _____, si scopre che le competenze in materia, a far data 21.2.19 erano state trasferite in _____

-In data 29.11.19 viene depositata una Richiesta di Variante di PRG.

-In data 29.11.19 viene protocollata in Comune la Proposta di Rinnovo della Convenzione con allegato Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione.

-In data 29.11.19 viene presentata in Comune Richiesta NO Paesaggistico relativa al progetto di cui sopra.

-In data 29.11.19 viene depositato PdC in sanatoria (Accertamento di conformità) per le opere eseguite senza PdC.

-In data 11.12.19 viene depositato in Comune dal Consorzio l'elaborato 'Nuovi tipi della Proposta di Rinnovo della Convenzione Zona 'D' sottozona 'D1'.

REGOLARITÀ EDILIZIA

osto che il CTU ha stabilito con l'UT del Comune di Riano un proficuo rapporto di collaborazione, è stato possibile reperire e visionare alcuni atti amministrativi che sono stati rilasciati all'ausiliario.

I principali titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riano a _____

sono nell'ordine:

-Autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune di Riano (vistata dalla Soprintendenza che dichiara di non esercitare l'opzione di annullamento), con determinazione n.10.09 (Prat.n.2008/43) Prot. n.10113 del 29.7.09.

-Atto rilasciato dal Comune di Riano a _____ per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di un fabbricato artigianale, industriale e commerciale:

-Permesso di Costruire n.8/114 del 10.10.08 e successiva Variante n.9/64 del 20.11.09 (Prat.2008/43)
-Atti depositati da per ampliamento della superficie commerciale e artigianale come previsto da L.R.n.21/09 e s.m.i. art.3 lett.C, che consente ampliamenti degli spazi commerciali in fabbricati non residenziali fino al 20% della superficie (max.mq.200) e del 25% per superfici artigianali industriali (max.mq.500):
-SCIA e DIA del 2013.

In passato, l'immobile è stato costruito in forza del seguente titolo:

-Permesso di Costruire n.08/114 del 10.10.08

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Co-obbligato con il Consorzio - Vedi atto costitutivo.

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

(Terzo datore d'ipoteca)

CONFINI

P.lle.511-525-523 (BCNC)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale (oggi ufficio)	38,80 mq	43,20 mq	1	43,20 mq	3,00 m	P1
Totale superficie convenzionale:				43,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Locale commerciale (oggi ufficio)

-NCEU fgl.4 p.la.236 sub.524 (C1-P1 cl.2 mq.34 rendita €.365.65)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

C'è corrispondenza

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	236	524		C1	1		41 mq	365,65 €	1	

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edilizia industriale per componenti h.7.40 con piazzali antistanti.
Ampie aperture su prospetto e retrospetto.

-

In generale per tutti i lotti:

Edilizia industriale per componenti, con struttura portante in CLS gettata in opera ed in parte con elementi prefabbricati.

Muratura autoportante di contenimento terrapieni con pilastri in CLS di testata ai blocchetti.

Solai, travi e tamponature prefabbricati.

Infissi metallici a taglio termico.

Per gli ambienti collocati ai piani S1 e S2 è presente un impianto di ventilazione forzata concepito per garantire n.4 ricambi d'aria all'ora per ogni locale.

Nei bagni esistono impianti di estrazione dell'aria per n.6 ricambi l'ora.

Non è dato sapere se gli impianti funzionano.

L'illuminazione solare dei locali e la ventilazione naturale è garantita dal rapporto tra superficie utile e finestrate non inferiore ad 1/12.

L'illuminazione artificiale d'emergenza è garantita da un gruppo elettrogeno ad accensione automatica in assenza di corrente elettrica.

Allaccio rete idrica comunale. Scarico acque nere secondo progetto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi Lotto.1



Ipoteca volontaria n. 28055 del 28.12.2007 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti SPA contro _____ per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio For-mica in data 21.12.2007 rep. 26875/10272. Risulta a margine della presente: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9689 di formalità; e annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.2014 ai n. 9513 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 16567 dell'11.12.2008 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti Spa contro _____ per Euro 7.500.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata di 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio Formica in data 5.12.2008 rep. 27685/10828. Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione parziale annotata il 6.7.2009 ai n. 7380 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 6.10.2009 ai nn. 10600 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 10.11.2009 ai n. 12038 di formalità; annotazione di erogazione parziale an-notata il 8.3.2010 ai n. 2921 di formalità, annotazione di erogazione parziale annotata il 7.12.2010 ai n. 13042 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 4.1.2011 ai n. 25 di formalità; annotazione di erogazione a saldo annotata il 8.11.2011 ai n. 10197 di formalità; annotazione di restrizione di beni anno-tata il 3.12.2013 ai n. 9690 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.214 ai n. 9514 di formalità;

-
Ipoteca volontaria n. 3541 del 19.6.2013 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A. con-tro _____ per Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.100.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito Fabiani Pierandrea in data 17.6.2013 rep. 84549/16374. Risulta a margine: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9691 di formalità.

-
Ipoteca della riscossione n. 5263 del 25.6.2019 a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro _____ per Euro 101.755, 96 di cui Euro 50.877,98 per capitale derivante da ruolo, pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 24.6.2019 rep. 14152/9719.

-
Garanzia mutuo del 31.3.2005 numero rep.101640/37326 notaio Mattiangeli Alessandro a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro _____ capitale 150.000,00, totale 300.000,00 durata 30 anni, gravante su Capena foglio 8 particella 108 sub 501 graffate foglio 8, particella 131, Capena Foglio 8 particella 387 sub. 2 (dalla relazione notarile risulta cespite anche qui indicato in maniera errata);

-
Trascrizione nn. 2149/1563 del 17.1.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.12.2017 numero rep 6566 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Unicredit Spa contro _____ gravante su Capena foglio 8 particella 108 foglio 8 particella 131 particella 387 sub 501 particella 387 sub. 2

-
Trascrizione nn. 6669/4529 dell'8.2.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.1.2023 numero rep 5553 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di _____ contro _____ e _____ gravante su Capena foglio 8 particella 108 particella 131 particella 387 sub 501 graffate foglio 8 particella 131 foglio 8 particella 387 Capena foglio 8 particella 387 sub 2.

Si segnala che la _____ ha acquistato il credito per cui è causa con contratto di cessione pro soluto da Unicredit S.p.A (già Unicredit Banca S.p.A)



Zona di PRG e successive varianti 'D' sottozona 'D1' produttiva industriale-artigianale con indice di edificabilità pari a 1.20 mc/mq.

La variante di progetto depositata il 28.10.2013 prot. n.12203, relativa ai due lotti pignorati e redatta dallo stesso progettista, prevedeva l'esaurimento di tutta la cubatura consentita per una superficie complessiva dei due lotti pari a mq.15.406 in capo ad una cubatura massima assentita di mc.18.489,60 per mc.18.463,16 effettivamente costruiti.

La variante che integrava un precedente progetto, si proponeva un'ampliamento generalizzato dei due edifici, con cambio delle tipologie e destinazioni d'uso.

In data 3.3.15 il Comune reclamava gli oneri concessori pari ad €.70.283,41, di cui:

-Contributo Costo di costruzione €.29812,45;

-Urbanizzazione primaria €.21989,64

-Urbanizzazione secondaria €.18.481,32.

Secondo il Comune il versamento dei contributi non sarebbe mai avvenuto.

La soc. (terzo datore) ha fornito prova pagamenti oneri concessori, anche per conto di (vedi all.42).

Conviene ripercorrere la tormentata vicenda delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Centro Commerciale, in quanto ancor prima della vicenda edilizia relativa ai beni pignorati, hanno pesato e pesano ancora sul completamento dell'insediamento.

Cronologicamente si ha:

-Centro Commerciale denominato 'Parco Commerciale via Flaminia km.24.200-23.395 - Zona 'D' sottozona 'D1' in Variante Generale di PRG approvata con delibera regionale n.340 del 20.6.06.

-Ai sensi dell'art.33 delle NTA della Variante, l'attuazione avviene mediante Convenzione tra promotori e Comune.

-In data 7.10.08 è stata siglata e registrata il 20.10.08 rep.371/08 c/o Ufficio Registro Roma la prima Convenzione, in cui, fra l'altro venivano disciplinati gli obblighi inerenti la cessione delle aree e le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni.

-In data 29.7.15 viene stipulata un proroga con adeguamento nuovo assetto viario e ferroviario, registrata il 29.7/15 rep.116/15.

-In data 29.10.15 prot.12586 viene depositato il Progetto Esecutivo di attuazione e/o completamento delle opere di urbanizzazione interne all'area di Convenzione.

-In data 7.4.16 prot.4804 l'UT del Comune di Riano chiede al Consorzio di produrre, prima dell'inizio dei lavori, uno stralcio dei lavori ricadenti sulle aree non soggette a vincolo.

-In data 13.4.06 viene depositato lo stralcio.

-In data 19.4.06 prot.5442 il Comune autorizza i lavori di cui lo stralcio.

-In data 27.1.16 viene stipulato l'Atto Costitutivo del Consorzio per semplificare in un unico soggetto attuatore, la dispersione dei singoli proprietari.

-In data 27.5.16 viene dato inizio lavori di cui allo stralcio del progetto esecutivo.

-In data 21.11.16 viene richiesta al Comune un proroga per i lavori di cui sopra.

-In data 25.1.17 i lavori sono ultimati.

-In data 16.1.17 viene presentata una SCIA per 'Ripristino dei luoghi' per demolire o eliminare manufatti giacenti in area vincolata all'interno del perimetro della Convenzione privi di nulla osta paesistico e archeologico.

-In data 1.2.07 viene trasmessa domanda di NO alla Soprintendenza prot.MIBACT-SABAP-RM-MET 2405.

-In data 28.2.17 con prot.4518 la Soprintendenza rilascia parere favorevole previo supervisione archeologo per i movimenti terra.

-In data 11.4.17 prot.3812 viene presentato in Comune il progetto relativo allo 'stato di fatto ad opere eseguite' di cui allo stralcio già indicato.

-In data 16.5.17 prot.5453 viene presentata richiesta di proroga a causa delle indagini archeologiche in corso e

per il completamento delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.

-In data 27.6.18 prot.8286 viene comunicato l'inizio dei lavori di cui alla SCIA prot.512 del 16.1.17 'Ripristino dei luoghi'. L'intervallo temporale è dovuto anche alla successione di n.3 funzionari Responsabili del Procedimento in Soprintendenza.

-In data 10.7.18 viene presentata in Soprintendenza la relazione tecnica dell'archeologo incaricato che comunica l'esito negativo delle indagini archeologiche.

-Nella stessa data viene depositato in soprintendenza il progetto delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.

-In data 29.7.18 scade la Convenzione del 29.7.15.

-In data 3.8.18 si comunica al Comando dei Vigili Urbani del Comune e alla Stazione dei Carabinieri, che nella notte le preesistenti torri faro saranno rimosse.

-Nella stessa data la responsabile comunale del procedimento intimava telefonicamente al presidente del Consorzio la sospensione dei lavori.

-In data 25-26.8.18 i lavori di ripristino dei luoghi vengono eseguiti.

-In data 4.9.18 il presidente del Consorzio e il DL si recano in Soprintendenza per concordare modalità e sequenza dei lavori successivi.

-Segue un schermaglia procedurale tra Consorzio, Comune e Soprintendenza che culmina, in data 18.12.18 con la presentazione di un Comunicazione fine lavori corredata da Certificato di Collaudo Finale di cui la SCIA per 'Ripristino dei luoghi'.

-In data 10.1.19 viene presentata in Soprintendenza istanza di autorizzazione paesaggistica relativa al Progetto delle opere di Urbanizzazione.

-In data 7.2.19 viene rilasciato parere favorevole con prescrizioni.

-In data 22.1.19 viene discussa con il Comune una bozza del Progetto di urbanizzazioni delle aree del Consorzio.

-In data 11.2.19 prot.1855 e 1856, viene depositato il Progetto in Comune per la trasmissione in Soprintendenza.

-In pari data viene richiesto il Permesso di Costruire.

-In data 8.2.19, in merito alle varianti necessarie per permettere l'ampliamento della ferrovia Roma-Viterbo, a seguito di sopralluogo in si scopre che le competenze in materia, a far data 21.2.19 erano state trasferite in

-In data 29.11.19 viene depositata una Richiesta di Variante di PRG.

-In data 29.11.19 viene protocollata in Comune la Proposta di Rinnovo della Convenzione con allegato Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione.

-In data 29.11.19 viene presentata in Comune Richiesta NO Paesaggistico relativa al progetto di cui sopra.

-In data 29.11.19 viene depositato PdC in sanatoria (Accertamento di conformità) per le opere eseguite senza PdC.

-In data 11.12.19 viene depositato in Comune dal Consorzio l'elaborato 'Nuovi tipi della Proposta di Rinnovo della Convenzione Zona 'D' sottozona 'D1'.

REGOLARITÀ EDILIZIA

osto che il CTU ha stabilito con l'UT del Comune di Riano un proficuo rapporto di collaborazione, è stato possibile reperire e visionare alcuni atti amministrativi che sono stati rilasciati all'ausiliario.

I principali titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riano a sono nell'ordine:

-Autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune di Riano (vistata dalla Soprintendenza che dichiara di non esercitare l'opzione di annullamento), con determinazione n.10.09 (Prat.n.2008/43) Prot. n.10113 del 29.7.09.

-Atto rilasciato dal Comune di Riano a per ristrutturazione e ampliamento di

fabbricato esistente e realizzazione di un fabbricato artigianale, industriale e commerciale:

- Permesso di Costruire n.8/114 del 10.10.08 e successiva Variante n.9/64 del 20.11.09 (Prat.2008/43)
- Atti depositati da per ampliamento della superficie commerciale e artigianale come previsto da L.R.n.21/09 e s.m.i. art.3 lett.C, che consente ampliamenti degli spazi commerciali in fabbricati non residenziali fino al 20% della superficie (max.mq.200) e del 25% per superfici artigianali industriali (max.mq.500):
- SCIA e DIA del 2013.

In passato, l'immobile è stato costruito in forza del seguente titolo:

- Permesso di Costruire n.08/114 del 10.10.08

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Co-obbligato con il Consorzio - Vedi atto costitutivo.

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

EMANOR srl (Terzo datore d'ipoteca)

CONFINI

P.lle 524-526-523 (BCNC)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale (oggi ufficio)	38,20 mq	42,40 mq	1	42,40 mq	3,00 m	P1
Totale superficie convenzionale:				42,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Locale commerciale (oggi ufficio)

-NCEU fgl.4 p.lla.236 sub.525 (C1-P1 cl.2 mq.39 rendita €.356,51)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

C'è corrispondenza

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	236	525		C1	2		39 mq	356,51 €	1	

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno



PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edilizia industriale per componenti h.7.40 con piazzali antistanti.
Ampie aperture su prospetto e retrospetto.

-

In generale per tutti i lotti:

Edilizia industriale per componenti, con struttura portante in CLS gettata in opera ed in parte con elementi prefabbricati.

Muratura autoportante di contenimento terrapieni con pilastri in CLS di testata ai blocchetti.

Solai, travi e tamponature prefabbricati.

Infissi metallici a taglio termico.

Per gli ambienti collocati ai piani S1 e S2 è presente un impianto di ventilazione forzata concepito per garantire n.4 ricambi d'aria all'ora per ogni locale.

Nei bagni esistono impianti di estrazione dell'aria per n.6 ricambi l'ora.

Non è dato sapere se gli impianti funzionano.

L'illuminazione solare dei locali e la ventilazione naturale è garantita dal rapporto tra superficie utile e finestrate non inferiore ad 1/12.

L'illuminazione artificiale d'emergenza è garantita da un gruppo elettrogeno ad accensione automatica in assenza di corrente elettrica.

Allaccio rete idrica comunale. Scarico acque nere secondo progetto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 28055 del 28.12.2007 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti SPA contro _____ per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio For-mica in data 21.12.2007 rep. 26875/10272. Risulta a margine della presente: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9689 di formalità; e annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.2014 ai n. 9513 di formalità;

-

Ipoteca volontaria n. 16567 dell'11.12.2008 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti Spa contro _____ per Euro 7.500.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata di 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio Formica in data 5.12.2008 rep. 27685/10828. Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione parziale annotata il 6.7.2009 ai n. 7380 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 6.10.2009 ai nn. 10600 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 10.11.2009 ai n. 12038 di formalità; annotazione di erogazione parziale an-notata il 8.3.2010 ai n. 2921 di formalità, annotazione di erogazione parziale annotata il 7.12.2010 ai n. 13042 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 4.1.2011 ai n. 25 di formalità; annotazione di erogazione a saldo annotata il 8.11.2011 ai n. 10197 di formalità; annotazione di restrizione di beni anno-tata il 3.12.2013 ai n. 9690 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.214 ai n. 9514 di formalità;

-

Ipoteca volontaria n. 3541 del 19.6.2013 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A. con-tro _____ per Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.100.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito Fabiani Pierandrea in data 17.6.2013 rep. 84549/16374. Risulta a margine: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9691 di formalità.

-

Ipoteca della riscossione n. 5263 del 25.6.2019 a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro _____ per Euro 101.755, 96 di cui Euro 50.877,98 per capitale derivante da ruolo, pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 24.6.2019 rep. 14152/9719.

-

Garanzia mutuo del 31.3.2005 numero rep.101640/37326 notaio Mattiangeli Alessandro a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro _____, capitale 150.000,00, totale 300.000,00 durata 30 anni, gravante su Capena foglio 8 particella 108 sub 501 graffate foglio 8, particella 131, Capena Foglio 8 particella 387 sub. 2 (dalla relazione notarile risulta cespite anche qui indicato in maniera errata);

-

Trascrizione nn. 2149/1563 del 17.1.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.12.2017 numero rep 6566 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Unicredit Spa contro _____, gravante su Capena foglio 8 particella 108 foglio 8 particella 131 particella 387 sub 501 particella 387 sub. 2

-

Trascrizione nn. 6669/4529 dell'8.2.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.1.2023 numero rep 5553 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di _____, gravante su Capena foglio 8 particella 108 particella 131 particella 387 sub 501 graffate foglio 8 particella 131 foglio 8 particella 387 Capena foglio 8 particella 387 sub 2.

Si segnala che la _____ ha acquistato il credito per cui è causa con contratto di cessione pro soluto da _____

NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG e successive varianti 'D' sottozona 'D1' produttiva industriale-artigianale con indice di edificabilità pari a 1.20 mc/mq.

La variante di progetto depositata il 28.10.2013 prot. n.12203, relativa ai due lotti pignorati e redatta dallo stesso progettista, prevedeva l'esaurimento di tutta la cubatura consentita per una superficie complessiva dei due lotti pari a mq.15.406 in capo ad una cubatura massima assentita di mc.18.489,60 per mc.18.463,16 effettivamente costruiti.

La variante che integrava un precedente progetto, si proponeva un'ampliamento generalizzato dei due edifici, con cambio delle tipologie e destinazioni d'uso.

In data 3.3.15 il Comune reclamava gli oneri concessori pari ad €.70.283,41, di cui:

- Contributo Costo di costruzione €.29812,45;
- Urbanizzazione primaria €.21989,64
- Urbanizzazione secondaria €.18.481,32.

Secondo il Comune il versamento dei contributi non sarebbe mai avvenuto.

La (terzo datore) ha fornito prova pagamenti oneri concessori, anche per conto di (vedi all.42).

Conviene ripercorrere la tormentata vicenda delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Centro Commerciale, in quanto ancor prima della vicenda edilizia relativa ai beni pignorati, hanno pesato e pesano ancora sul completamento dell'insediamento.

Cronologicamente si ha:

- Centro Commerciale denominato 'Parco Commerciale via Flaminia km.24.200-23.395 - Zona 'D' sottozona 'D1' in Variante Generale di PRG approvata con delibera regionale n.340 del 20.6.06.
- Ai sensi dell'art.33 delle NTA della Variante, l'attuazione avviene mediante Convenzione tra promotori e Comune.
- In data 7.10.08 è stata siglata e registrata il 20.10.08 rep.371/08 c/o Ufficio Registro Roma la prima Convenzione, in cui, fra l'altro venivano disciplinati gli obblighi inerenti la cessione delle aree e le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni.
- In data 29.7.15 viene stipulata un proroga con adeguamento nuovo assetto viario e ferroviario, registrata il 29.7/15 rep.116/15.
- In data 29.10.15 prot.12586 viene depositato il Progetto Esecutivo di attuazione e/o completamento delle opere di urbanizzazione interne all'area di Convenzione.
- In data 7.4.16 prot.4804 l'UT del Comune di Riano chiede al Consorzio di produrre, prima dell'inizio dei lavori, uno stralcio dei lavori ricadenti sulle aree non soggette a vincolo.
- In data 13.4.06 viene depositato lo stralcio.
- In data 19.4.06 prot.5442 il Comune autorizza i lavori di cui lo stralcio.
- In data 27.1.16 viene stipulato l'Atto Costitutivo del Consorzio per semplificare in un unico soggetto attuatore, la dispersione dei singoli proprietari.
- In data 27.5.16 viene dato inizio lavori di cui allo stralcio del progetto esecutivo.
- In data 21.11.16 viene richiesta al Comune un proroga per i lavori di cui sopra.
- In data 25.1.17 i lavori sono ultimati.
- In data 16.1.17 viene presentata una SCIA per 'Ripristino dei luoghi' per demolire o eliminare manufatti giacenti in area vincolata all'interno del perimetro della Convenzione privi di nulla osta paesistico e archeologico.

- In data 1.2.07 viene trasmessa domanda di NO alla Soprintendenza prot.MIBACT-SABAP-RM-MET 2405.
- In data 28.2.17 con prot.4518 la Soprintendenza rilascia parere favorevole previo supervisione archeologo per i movimenti terra.
- In data 11.4.17 prot.3812 viene presentato in Comune il progetto relativo allo 'stato di fatto ad opere eseguite' di cui allo stralcio già indicato.
- In data 16.5.17 prot.5453 viene presentata richiesta di proroga a causa delle indagini archeologiche in corso e per il completamento delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.
- In data 27.6.18 prot.8286 viene comunicato l'inizio dei lavori di cui alla SCIA prot.512 del 16.1.17 'Ripristino dei luoghi'. L'intervallo temporale è dovuto anche alla successione di n.3 funzionari Responsabili del Procedimento in Soprintendenza.
- In data 10.7.18 viene presentata in Soprintendenza la relazione tecnica dell'archeologo incaricato che comunica l'esito negativo delle indagini archeologiche.
- Nella stessa data viene depositato in soprintendenza il progetto delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.
- In data 29.7.18 scade la Convenzione del 29.7.15.
- In data 3.8.18 si comunica al Comando dei Vigili Urbani del Comune e alla Stazione dei Carabinieri, che nella notte le preesistenti torri faro saranno rimosse.
- Nella stessa data la responsabile comunale del procedimento intimava telefonicamente al presidente del Consorzio la sospensione dei lavori.
- In data 25-26.8.18 i lavori di ripristino dei luoghi vengono eseguiti.
- In data 4.9.18 il presidente del Consorzio e il DL si recano in Soprintendenza per concordare modalità e sequenza dei lavori successivi.
- Segue un schermaglia procedurale tra Consorzio, Comune e Soprintendenza che culmina, in data 18.12.18 con la presentazione di un Comunicazione fine lavori corredata da Certificato di Collaudo Finale di cui la SCIA per 'Ripristino dei luoghi'.
- In data 10.1.19 viene presentata in Soprintendenza istanza di autorizzazione paesaggistica relativa al Progetto delle opere di Urbanizzazione.
- In data 7.2.19 viene rilasciato parere favorevole con prescrizioni.
- In data 22.1.19 viene discussa con il Comune una bozza del Progetto di urbanizzazioni delle aree del Consorzio.
- In data 11.2.19 prot.1855 e 1856, viene depositato il Progetto in Comune per la trasmissione in Soprintendenza.
- In pari data viene richiesto il Permesso di Costruire.
- In data 8.2.19, in merito alle varianti necessarie per permettere l'ampliamento della ferrovia Roma-Viterbo, a seguito di sopralluogo in _____ si scopre che le competenze in materia, a far data 21.2.19 erano state trasferite in _____
- In data 29.11.19 viene depositata una Richiesta di Variante di PRG.
- In data 29.11.19 viene protocollata in Comune la Proposta di Rinnovo della Convenzione con allegato Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione.
- In data 29.11.19 viene presentata in Comune Richiesta NO Paesaggistico relativa al progetto di cui sopra.
- In data 29.11.19 viene depositato PdC in sanatoria (Accertamento di conformità) per le opere eseguite senza PdC.
- In data 11.12.19 viene depositato in Comune dal Consorzio l'elaborato 'Nuovi tipi della Proposta di Rinnovo della Convenzione Zona 'D' sottozona 'D1'.

REGOLARITÀ EDILIZIA

osto che il CTU ha stabilito con l'UT del Comune di Riano un proficuo rapporto di collaborazione, è stato possibile reperire e visionare alcuni atti amministrativi che sono stati rilasciati all'ausiliario.

I principali titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riano a

sono nell'ordine:

- Autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune di Riano (vistata dalla Soprintendenza che dichiara di non esercitare l'opzione di annullamento), con determinazione n.10.09 (Prat.n.2008/43) Prot. n.10113 del 29.7.09.
- Atto rilasciato dal Comune di Riano a _____ per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di un fabbricato artigianale, industriale e commerciale:
- Permesso di Costruire n.8/114 del 10.10.08 e successiva Variante n.9/64 del 20.11.09 (Prat.2008/43)
- Atti depositati da _____ per ampliamento della superficie commerciale e artigianale come previsto da L.R.n.21/09 e s.m.i. art.3 lett.C, che consente ampliamenti degli spazi commerciali in fabbricati non residenziali fino al 20% della superficie (max.mq.200) e del 25% per superfici artigianali industriali (max.mq.500):
- SCIA e DIA del 2013.

In passato, l'immobile è stato costruito in forza del seguente titolo:

- Permesso di Costruire n.08/114 del 10.10.08

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Co-obbligato con il Consorzio - Vedi atto costitutivo.

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

(Terzo datore di ipoteca)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale (oggi ufficio)	73,40 mq	85,30 mq	1	85,30 mq	3,00 m	P1
Totale superficie convenzionale:				85,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Locale commerciale (oggi ufficio)

-NCEU fgl.4 p.lla.236 sub.526 (C1-P1 cl.1 mq.73 rendita €.639.79)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

C'è corrispondenza

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	236	526		C1	1		73 mq	639,79 €	1	

PRECISAZIONI

Nessuna

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Nessuna

Nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edilizia industriale per componenti h.7.40 con piazzali antistanti.
Ampie aperture su prospetto e retrospetto.

-
In generale per tutti i lotti:

Edilizia industriale per componenti, con struttura portante in CLS gettata in opera ed in parte con elementi prefabbricati.

Muratura autoportante di contenimento terrapieni con pilastri in CLS di testata ai blocchetti.

Solai, travi e tamponature prefabbricati.

Infissi metallici a taglio termico.

Per gli ambienti collocati ai piani S1 e S2 è presente un impianto di ventilazione forzata concepito per garantire n.4 ricambi d'aria all'ora per ogni locale.

Nei bagni esistono impianti di estrazione dell'aria per n.6 ricambi l'ora.

Non è dato sapere se gli impianti funzionano.

L'illuminazione solare dei locali e la ventilazione naturale è garantita dal rapporto tra superficie utile e finestrate non inferiore ad 1/12.

L'illuminazione artificiale d'emergenza è garantita da un gruppo elettrogeno ad accensione automatica in assenza di corrente elettrica.

Allaccio rete idrica comunale. Scarico acque nere secondo progetto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi Lotto.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 28055 del 28.12.2007 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti SPA contro _____ per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 800.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio For-mica in data 21.12.2007 rep. 26875/10272. Risulta a margine della presente: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9689 di formalità; e annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.2014 ai n. 9513 di formalità;

Ipoteca volontaria n. 16567 dell'11.12.2008 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti Spa contro _____ per Euro 7.500.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata di 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito notaio Formica in data 5.12.2008 rep. 27685/10828. Risulta a margine della presente: annotazione di erogazione parziale annotata il 6.7.2009 ai n. 7380 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 6.10.2009 ai nn. 10600 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 10.11.2009 ai n. 12038 di formalità; annotazione di erogazione parziale an-notata il 8.3.2010 ai n. 2921 di formalità, annotazione di erogazione parziale annotata il 7.12.2010 ai n. 13042 di formalità; annotazione di erogazione parziale annotata il 4.1.2011 ai n. 25 di formalità; annotazione di erogazione a saldo annotata il 8.11.2011 ai n. 10197 di formalità; annotazione di restrizione di beni anno-tata il 3.12.2013 ai n. 9690 di formalità; annotazione di restrizione di beni annotata il 12.9.214 ai n. 9514 di formalità;

Ipoteca volontaria n. 3541 del 19.6.2013 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A. con-tro _____ per Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.100.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito Fabiani Pierandrea in data 17.6.2013 rep. 84549/16374. Risulta a margine: annotazione di restrizione di beni annotata il 3.12.2013 ai n. 9691 di formalità.

Ipoteca della riscossione n. 5263 del 25.6.2019 a favore di Agenzia delle entrate-riscossione contro _____ per Euro 101.755, 96 di cui Euro 50.877,98 per capitale derivante da ruolo, pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 24.6.2019 rep. 14152/9719.

Garanzia mutuo del 31.3.2005 numero rep.101640/37326 notaio Mattiangeli Alessandro a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro _____ capitale 150.000,00, totale 300.000,00 durata 30 anni, gravante su Capena foglio 8 particella 108 sub 501 graffate foglio 8, particella 131, Capena Foglio 8 particella 387 sub. 2 (dalla relazione notarile risulta cespite anche qui indicato in maniera errata);

Trascrizione nn. 2149/1563 del 17.1.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.12.2017 numero rep 6566 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Unicredit Spa contro _____ , gravante su Capena foglio 8 particella 108 foglio 8 particella 131 particella 387 sub 501 particella 387 sub. 2

Trascrizione nn. 6669/4529 dell'8.2.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 3.1.2023 numero

rep 5553 emesso da ufficiale giudiziario sede Tivoli a favore di Prisma SpV S.r.l. contro
, gravante su Capena foglio 8 particella 108 particella 131 particella 387 sub 501 graffate foglio
8 particella 131 foglio 8 particella 387 Capena foglio 8 particella 387 sub 2.

Si segnala che la _____ ha acquistato il credito per cui è causa con contratto di cessione pro soluto da
Unicredit S.p.A (già Unicredit Banca S.p.A)



NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG e successive varianti 'D' sottozona 'D1' produttiva industriale-artigianale con indice di edificabilità
pari a 1.20 mc/mq.

La variante di progetto depositata il 28.10.2013 prot. n.12203, relativa ai due lotti pignorati e redatta dallo
stesso progettista, prevedeva l'esaurimento di tutta la cubatura consentita per una superficie complessiva dei
due lotti pari a mq.15.406 in capo ad una cubatura massima assentita di mc.18.489,60 per mc.18.463,16
effettivamente costruiti.

La variante che integrava un precedente progetto, si proponeva un'ampliamento generalizzato dei due edifici,
con cambio delle tipologie e destinazioni d'uso.

-
In data 3.3.15 il Comune reclamava gli oneri concessori pari ad €.70.283,41, di cui:

- Contributo Costo di costruzione €.29812,45;
- Urbanizzazione primaria €.21989,64
- Urbanizzazione secondaria €.18.481,32.

Secondo il Comune il versamento dei contributi non sarebbe mai avvenuto.

La _____ (terzo datore) ha fornito prova pagamenti oneri concessori, anche per conto di
(vedi all.42).

-
Conviene ripercorrere la tormentata vicenda delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Centro
Commerciale, in quanto ancor prima della vicenda edilizia relativa ai beni pignorati, hanno pesato e pesano
ancora sul completamento dell'insediamento.

Cronologicamente si ha:

- Centro Commerciale denominato 'Parco Commerciale via Flaminia km.24.200-23.395 - Zona 'D' sottozona 'D1'
in Variante Generale di PRG approvata con delibera regionale n.340 del 20.6.06.
- Ai sensi dell'art.33 delle NTA della Variante, l'attuazione avviene mediante Convenzione tra promotori e
Comune.
- In data 7.10.08 è stata siglata e registrata il 20.10.08 rep.371/08 c/o Ufficio Registro Roma la prima
Convenzione, in cui, fra l'altro venivano disciplinati gli obblighi inerenti la cessione delle aree e le modalità di
realizzazione delle urbanizzazioni.
- In data 29.7.15 viene stipulata un proroga con adeguamento nuovo assetto viario e ferroviario, registrata il
29.7/15 rep.116/15.
- In data 29.10.15 prot.12586 viene depositato il Progetto Esecutivo di attuazione e/o completamento delle
opere di urbanizzazione interne all'area di Convenzione.
- In data 7.4.16 prot.4804 l'UT del Comune di Riano chiede al Consorzio di produrre, prima dell'inizio dei lavori,
uno stralcio dei lavori ricadenti sulle aree non soggette a vincolo.
- In data 13.4.06 viene depositato lo stralcio.
- In data 19.4.06 prot.5442 il Comune autorizza i lavori di cui lo stralcio.
- In data 27.1.16 viene stipulato l'Atto Costitutivo del Consorzio per semplificare in un unico soggetto attuatore,
la dispersione dei singoli proprietari.
- In data 27.5.16 viene dato inizio lavori di cui allo stralcio del progetto esecutivo.



- In data 21.11.16 viene richiesta al Comune un proroga per i lavori di cui sopra.
- In data 25.1.17 i lavori sono ultimati.
- In data 16.1.17 viene presentata una SCIA per 'Ripristino dei luoghi' per demolire o eliminare manufatti giacenti in area vincolata all'interno del perimetro della Convenzione privi di nulla osta paesistico e archeologico.
- In data 1.2.07 viene trasmessa domanda di NO alla Soprintendenza prot.MIBACT-SABAP-RM-MET 2405.
- In data 28.2.17 con prot.4518 la Soprintendenza rilascia parere favorevole previo supervisione archeologo per i movimenti terra.
- In data 11.4.17 prot.3812 viene presentato in Comune il progetto relativo allo 'stato di fatto ad opere eseguite' di cui allo stralcio già indicato.
- In data 16.5.17 prot.5453 viene presentata richiesta di proroga a causa delle indagini archeologiche in corso e per il completamento delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.
- In data 27.6.18 prot.8286 viene comunicato l'inizio dei lavori di cui alla SCIA prot.512 del 16.1.17 'Ripristino dei luoghi'. L'intervallo temporale è dovuto anche alla successione di n.3 funzionari Responsabili del Procedimento in Soprintendenza.
- In data 10.7.18 viene presentata in Soprintendenza la relazione tecnica dell'archeologo incaricato che comunica l'esito negativo delle indagini archeologiche.
- Nella stessa data viene depositato in soprintendenza il progetto delle opere di urbanizzazione ricadenti in area vincolata.
- In data 29.7.18 scade la Convenzione del 29.7.15.
- In data 3.8.18 si comunica al Comando dei Vigili Urbani del Comune e alla Stazione dei Carabinieri, che nella notte le preesistenti torri faro saranno rimosse.
- Nella stessa data la responsabile comunale del procedimento intimava telefonicamente al presidente del Consorzio la sospensione dei lavori.
- In data 25-26.8.18 i lavori di ripristino dei luoghi vengono eseguiti.
- In data 4.9.18 il presidente del Consorzio e il DL si recano in Soprintendenza per concordare modalità e sequenza dei lavori successivi.
- Segue un schermaglia procedurale tra Consorzio, Comune e Soprintendenza che culmina, in data 18.12.18 con la presentazione di un Comunicazione fine lavori corredata da Certificato di Collaudo Finale di cui la SCIA per 'Ripristino dei luoghi'.
- In data 10.1.19 viene presentata in Soprintendenza istanza di autorizzazione paesaggistica relativa al Progetto delle opere di Urbanizzazione.
- In data 7.2.19 viene rilasciato parere favorevole con prescrizioni.
- In data 22.1.19 viene discussa con il Comune una bozza del Progetto di urbanizzazioni delle aree del Consorzio.
- In data 11.2.19 prot.1855 e 1856, viene depositato il Progetto in Comune per la trasmissione in Soprintendenza.
- In pari data viene richiesto il Permesso di Costruire.
- In data 8.2.19, in merito alle varianti necessarie per permettere l'ampliamento della ferrovia Roma-Viterbo, a seguito di sopralluogo in _____ si scopre che le competenze in materia, a far data 21.2.19 erano state trasferite in _____
- In data 29.11.19 viene depositata una Richiesta di Variante di PRG.
- In data 29.11.19 viene protocollata in Comune la Proposta di Rinnovo della Convenzione con allegato Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione.
- In data 29.11.19 viene presentata in Comune Richiesta NO Paesaggistico relativa al progetto di cui sopra.
- In data 29.11.19 viene depositato PdC in sanatoria (Accertamento di conformità) per le opere eseguite senza PdC.
- In data 11.12.19 viene depositato in Comune dal Consorzio l'elaborato 'Nuovi tipi della Proposta di Rinnovo della Convenzione Zona 'D' sottozona 'D1'.

REGOLARITÀ EDILIZIA

osto che il CTU ha stabilito con l'UT del Comune di Riano un proficuo rapporto di collaborazione, è stato possibile reperire e visionare alcuni atti amministrativi che sono stati rilasciati all'ausiliario.

I principali titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riano a _____ sono nell'ordine:

-Autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune di Riano (vistata dalla Soprintendenza che dichiara di non esercitare l'opzione di annullamento), con determinazione n.10.09 (Prat.n.2008/43) Prot. n.10113 del 29.7.09.

-Atto rilasciato dal Comune di Riano a _____ per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di un fabbricato artigianale, industriale e commerciale:

-Permesso di Costruire n.8/114 del 10.10.08 e successiva Variante n.9/64 del 20.11.09 (Prat.2008/43)

-Atti depositati da _____ per ampliamento della superficie commerciale e artigianale come previsto da L.R.n.21/09 e s.m.i. art.3 lett.C, che consente ampliamenti degli spazi commerciali in fabbricati non residenziali fino al 20% della superficie (max.mq.200) e del 25% per superfici artigianali industriali (max.mq.500):

-SCIA e DIA del 2013.

In passato, l'immobile è stato costruito in forza del seguente titolo:

-Permesso di Costruire n.08/114 del 10.10.08

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Co-obbligato con il Consorzio - Vedi atto costitutivo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili pignorati sono costituiti da due fabbricati, posti a 90° l'uno rispetto all'altro, cui si aggiungono alcuni terreni adiacenti.

La superficie complessiva coperta è pari a mq.9.771,9 mentre al superficie scoperta è di mq.44.366,1.

Sono ancora in corso diversi interventi di urbanizzazione secondaria, pertanto il Centro non può dirsi ultimato.

Il Centro Commerciale di via Flaminia km.24.275 è stato costruito in forza di n.2 convenzioni con il Comune di Riano:

-Convenzione n.1 per la realizzazione di un compendio produttivo industriale e artigianale in zona di PRG 'D', sottozona 'D1' registrato in Roma il 20.10.08 n.664 Rep.371/08;



-Convenzione n.2 in proroga e variante della precedente (Rep.116/2015).

-Il Consorzio, di cui le n.2 'srl' esegutate sono parte, è stato costituito successivamente in data 27.1.16 (Rep.108/84 - Reg.RM.3 il 2.2.16 n.2597 serie 1T).

-
Dal punto di vista morfologico i due compendi pignorati sfruttano la pendenza del terreno verso valle, sbancando notevoli quantità di terra, per ottenere volumi seminterrati (S1 e S2) di dimensioni notevoli e tipologicamente differenti, per ricavare magazzini, locali per attività produttive e/o speciali, locali commerciali ecc.

I volumi fuoriterza, di cubatura inferiore, non superano n.2 livelli (PT-P1) e costituiscono una piastra funzionale con vocazione commerciale, caratterizzata da locali con diverse destinazioni d'uso, (è presente un'abitazione), il tutto corredato da ampi piazzali adibiti a parcheggio, spazi di manovra per carico e scarico delle merci.

Sono stati altresì pignorati alcuni terreni adiacenti al perimetro della Convenzione, di cui uno dispone di una piazzola per elicotteri, dotata di una breve via di rullaggio, funzionalmente collegata con uno dei capannoni di cui sopra.

Questa elisuperficie dispone delle caratteristiche per riprendere le attività di volo, sia airside che landside.

Si fa presente che il GE ha chiesto al CTU di procedere alla divisione per piccoli lotti del compendio, la dove è possibile, per agevolare la vendita in sede giudiziaria.

Pertanto l'unitarietà del complesso pignorato, sia dal punto di vista tipologico che morfologico, non può essere mantenuta.

-
Per queste ragioni il compendio viene diviso in n.17 lotti.

I Beni Comuni Non Censibili, che non producono reddito, saranno accorpati al lotto adiacente secondo criteri di continuità funzionale e tipologica.

Si raccomanda di procedere all'incanto secondo la sequenza indicata a partire dal lotto.1, in quanto si ricorda che la soc. _____ è debitore esecutato, mentre la soc. _____ veste il ruolo di terzo datore d'ipoteca.

RIEPILOGO BENI PIGNORATI RIPARTITI IN LOTTI

In dettaglio la lista dei beni pignorati in capo a _____ catastali:

_____ -debitore esecutato, secondo gli identificativi

Comune di Riano - catasto fabbricati:

LOTTO.1.NCEU foglio 4 p.lla 666 sub 505 (da accatastare) [S1-BCNC]

LOTTO.1.NCEU foglio 4 p.lla 666 sub 506 graffato con p.lla 605 sub 26 (da accatastare) [ex hangar-oggi il capannone è frazionato]

-terreni:

LOTTO.1.NCT foglio 4 p.lla 406 (Ha 2 Are 34 Ca 96).

LOTTO.1.NCT foglio 4 p.lla 613 (Are 94 Ca 03).

LOTTO.1.NCT foglio 4 p.lla 614 (Are 14 Ca 42).

LOTTO.1.NCT foglio 4 p.lla 615 (Are 11 Ca 26).

LOTTO.1.NCT foglio 4 p.lla 315 (Are 1 Ca 97).

LOTTO.1.NCT foglio 4 p.lla 409 (Are 2 Ca 53).

LOTTO.1.NCT foglio 4 p.lla 618 (Are 9 Ca 96).

LOTTO.2.NCEU foglio 4 p.lla 605 sub 1 (da accatastare) [BCNC]

LOTTO.2.NCEU foglio 4 p.lla 605 sub 5 (da accatastare) (A10-P1 ufficio)

LOTTO.2.NCEU foglio 4 p.lla 605 sub 6 (da accatastare) (A2-P1 abitazione frazionata)

LOTTO.3.NCEU foglio 4 p.lla 605 sub 3 (da accatastare) (D6-S1 oggi palestra in abbandono)

LOTTO.4.NCEU foglio 4 p.lla 605 sub 4 (da accatastare) (D7-S2 attività speciali in abbandono)

-Beni in capo a (debitore esecutato) - (terzo datore):

Comune di Riano - catasto fabbricati:

LOTTO.5.NCEU foglio 4 p.lla 666 sub 6 (D7-S1 rendita €.10.350) (Prominvest)

LOTTO.5.NCEU foglio 4 p.lla 236 sub 503 (D7-S1 rendita €.7.914) (Emanor)

LOTTO.5.NCEU foglio 4 p.lla 546 (F1 Area Urbana mq 853)

-terreni:

LOTTO.5.NCT foglio 4 p.lla 616 (Are 19 Ca 24)

LOTTO.5.NCT foglio 4 p.lla 619 (Are 1 Ca 34)

LOTTO.5.NCT foglio 4 p.lla 620 (Are 3 Ca 80)

LOTTO.5.NCT foglio 4 p.lla 236 (Are 224 Ca 41)

LOTTO.5.NCT foglio 4 p.lla 546 (Are 67 Ca 59)

LOTTO.6.NCEU foglio 4 p.lla 666 sub 502 (D7-S1 rendita €.2.196)

LOTTO.7.NCEU foglio 4 p.lla 666 sub 3 (D7-S1 rendita €.2.200)

LOTTO.8.NCEU foglio 4 p.lla 666 sub 4 (D7-S1 rendita €.2.226)

-Beni in capo a (terzo datore):

LOTTO.9.NCEU foglio 4 p.lla 236 sub 502 (D7-S1 rendita €.1.074)

LOTTO.10.NCEU foglio 4 p.lla 236 sub 518 (C1-PT classe 2 mq.107 rendita €.978.12-bar)

LOTTO.10.NCEU foglio 4 p.lla 236 sub 516 (da accatastare) [S1-BCNC]

LOTTO.10.NCEU foglio 4 p.lla 236 sub 521 (D1-PT rendita €.78-cabina contatori)

LOTTO.10.NCEU foglio 4 p.lla 236 sub 2 graffato con p.lla 195 sub 2 (D1-PT r. €.154.94-ex cabina elettrica demolita)

LOTTO.11.NCEU foglio 4 p.lla 236 sub 531 (già sub 527-528) (C1-P1 cls 1 mq.104 r.€.875.20-dentista)

LOTTO.11.NCEU foglio 4 p.lla 236 sub 523 (da accatastare) [P1-BCNC]

LOTTO.12.NCEU foglio 4 p.lla 236 sub 510 (C1-P1 classe 1 mq.54 rendita €.454.59-ristrutturato libero)

LOTTO.13.NCEU foglio 4 p.lla 236 sub 509 (C1-P1 classe 1 mq.83 rendita €.698.71-scuola danza)

LOTTO.14.NCEU foglio 4 p.lla 236 sub 511 (C1-P1 classe 2 mq.34 rendita €.310.80-ufficio)

LOTTO.15.NCEU foglio 4 p.lla 236 sub 524 (C1-P1 classe 2 mq.40 rendita €.365.65-ufficio)

LOTTO.16.NCEU foglio 4 p.lla 236 sub 525 (C1-P1 classe 2 mq.39 rendita €.356.51-ufficio)

LOTTO.17.NCEU foglio 4 p.lla 236 sub 526 (C1-P1 classe 1 mq.73 rendita €.639.79-ufficio)

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Capannone ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275
 Capannone (ex hangar) frazionato in n.3 Locali contraddistinti con nn.1-2-3 (vedi planimetria). L'unità n.1 è dotata di servizi+spogliatoio, l'unità n.3 di servizi+piccolo ufficio soppalcato. I piazzali antistanti e i terreni a valle, dove è presente un'elisuperficie e un impianto trattamento acque nere, vengono assegnati a questo lotto. In dettaglio gli identificativi catastali: Fabbricato: -NCEU fgl.4 p.lla 666 sub 506 graffato con p.lla 605 sub.26 (da accatastare) - Terreni: -NCT fgl.4 p.lla 613 (Are.94 Ca.03) -NCT fgl.4 p.lla 614 (Are.14 Ca.42) -NCT fgl.4 p.lla 615 (Are.11 Ca.26) -NCT fgl.4 p.lla 406 (Ha.2 Are.34 Ca.96) -NCT fgl.4 p.lla 409 (Are.2 Ca.53) -NCT fgl.4 p.lla 315 (Are.1 Ca.97) -NCT fgl.4 p.lla 618 (Are.9 Ca.96)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 666, Sub. 506, Categoria D7, Graffato 605 sub 26 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 613 - Fg. 4, Part. 614 - Fg. 4, Part. 615 - Fg. 4, Part. 406 - Fg. 4, Part. 315 Valore di stima del bene: € 4.267.068,00

Criteri di stima adottati.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico – comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta sulla quotazione di cui sopra riferita alla superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275	8205,90 mq	520,00 €/mq	€ 4.267.068,00	100,00%	€ 4.267.068,00



Valore di stima: € 4.267.068,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 2.773.594,20

Gli oneri relativi al rischio assunto per mancata garanzia in ambito giudiziario sono fissi nella misura del 10%.
Gli oneri per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stabiliti a corpo nell'ordine del 25% del valore venale.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano 1
Ufficio e abitazione al piano primo collocati in fabbricato in aderenza al capannone di cui al Lotto.1, con annesso portico carrabile e pianerottolo ai piani T-1, intesi come Beni Comuni Non Censibili (BCNC). Entità autonoma da cielo a terra. Si accede dal piazzale del Lotto.1. In dettaglio gli identificativi catastali: -NCEU fgl.4 p.lla.605 sub.1 da accatastare (portico PT+pianerottolo p.1-BCNC) -NCEU fgl.4 p.lla.605 sub.5 da accatastare (A10-P1 ufficio) -NCEU fgl.4 p.lla.605 sub.6 da accatastare (A2-P1 abitazione)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 605, Sub. 5, Categoria A10 - Fg. 4, Part. 605, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 586.260,00
Criteri di stima adottati.
Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico - comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta sulla quotazione di cui sopra riferita alla superficie commerciale.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato industriale Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano 1	325,70 mq	1.800,00 €/mq	€ 586.260,00	100,00%	€ 586.260,00
				Valore di stima:	€ 586.260,00

Valore di stima: € 586.260,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 381.069,00

Gli oneri relativi al rischio assunto per mancata garanzia in ambito giudiziario sono fissi nella misura del 10%.
Gli oneri per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stabiliti a corpo nell'ordine del 25% del valore venale.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Palestra ubicata a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1
 Locale palestra (oggi in abbandono) sottostrada su n.3 lati + n.2 locali tecnici serviti da ballatoio. Si accede dal piazzale del Lotto.1 tramite corpo scala o da piazzale antistante (p.lla 616) In dettaglio gli identificativi catastali: -NCEU fgl.4 p.lla.605 sub.3 da accatastare (D6-P1 palestra in abbandono)
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 605, Sub. 3, Categoria D6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.137.750,00
 Criteri di stima adottati.
 Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico - comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta sulla quotazione di cui sopra riferita alla superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Palestra Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1	1257,50 mq	1.700,00 €/mq	€ 2.137.750,00	100,00%	€ 2.137.750,00
				Valore di stima:	€ 2.137.750,00

Valore di stima: € 2.137.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 1.389.537,50

Gli oneri relativi al rischio assunto per mancata garanzia in ambito giudiziario sono fissi nella misura del 10%.
Gli oneri per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stabiliti a corpo nell'ordine del 25% del valore venale.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S2
 Locale a vocazione commerciale e/o magazzino, frazionato in locale 1 e 2, (vedi planimetria), in abbandono, sottostrada su n.3 lati + portico con locale tecnico. Si accede dal piazzale del Lotto.1 tramite corpo scala o da piazzale antistante (p.lla 616) In dettaglio gli identificativi catastali: -NCEU fgl.4 p.lla.605 sub.4 - da accatastare (D7+S2 attività speciali-frazionato).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 605, Sub. 4, Categoria D7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.271.750,00
 Criteri di stima adottati.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico - comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta



sulla quotazione di cui sopra riferita alla superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S2	1514,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 2.271.750,00	100,00%	€ 2.271.750,00
				Valore di stima:	€ 2.271.750,00

Valore di stima: € 2.271.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 1.476.637,50

Gli oneri relativi al rischio assunto per mancata garanzia in ambito giudiziario sono fissi nella misura del 10%.
Gli oneri per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stabiliti a corpo nell'ordine del 25% del valore venale.

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1 Serie magazzini h.mt.7.0 collocati nel seminterrato. Si accede mediante corpo scala o piazzale antistante (p.lla 616); NCEU fgl.4 p.lla.666 sub 6 [D7-S1 rendita €10.350] proprietà (esecutata) fisicamente fusa con NCEU fgl.4 p.lla.236 sub 503 proprietà (terzo datore). Al lotto 5 vengono assegnati i terreni rimasti, prevalentemente piazzali adiacenti al Lotto: NCEU fgl.4 p.lla 546 [F1-Area urbana-mq.853] -Terreni: -NCT fgl.4 p.lla.616 (Are.19 Ca.24) -NCT fgl.4 p.lla.619 (Are.1 Ca.34) -NCT fgl.4 p.lla.620 (Are.3 Ca.80) -NCT fgl.4 p.lla.236 (Are.224 Ca.41) -NCT fgl.4 p.lla.616 (Are.67 Ca.59) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 666, Sub. 6, Categoria D7 - Fg. 4, Part. 236, Sub. 503, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 616 - Fg. 4, Part. 619 - Fg. 4, Part. 620 - Fg. 4, Part. 236 - Fg. 4, Part. 546
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.477.640,00
Criteri di stima adottati.
Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di

adottare il procedimento sintetico – comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta sulla quotazione di cui sopra riferita alla superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1	9419,60 mq	900,00 €/mq	€ 8.477.640,00	100,00%	€ 8.477.640,00
				Valore di stima:	€ 8.477.640,00

Valore di stima: € 8.477.640,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%
Locazione scadenza sett.29	15,00	%

Valore finale di stima: € 4.238.820,00

Gli oneri relativi al rischio assunto per mancata garanzia in ambito giudiziario sono fissi nella misura del 10%. Gli oneri per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stabiliti a corpo nell'ordine del 25% del valore venale.

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1
 Fgl.4 p.lla.666 sub.502 [D7-S1] rendita €.2196
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 666, Sub. 502, Categoria D7
 Valore di stima del bene: € 285.390,00
 Criteri di stima adottati.
 Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di

adottare il procedimento sintetico – comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta sulla quotazione di cui sopra riferita alla superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Magazzino Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1	317,10 mq	900,00 €/mq	€ 285.390,00	100,00%	€ 285.390,00
				Valore di stima:	€ 285.390,00

Valore di stima: € 285.390,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 185.503,50

Gli oneri relativi al rischio assunto per mancata garanzia in ambito giudiziario sono fissi nella misura del 10%. Gli oneri per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stabiliti a corpo nell'ordine del 25% del valore venale.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1
NCEU fgl.4 p.lla.666 sub.3[D7-S1 rendita €2.200]
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 666, Categoria D7Valore di stima del bene: € 336.330,00
Criteri di stima adottati.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico – comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in

considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta sulla quotazione di cui sopra riferita alla superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Magazzino Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1	373,70 mq	900,00 €/mq	€ 336.330,00	100,00%	€ 336.330,00
Valore di stima:					€ 336.330,00

Valore di stima: € 336.330,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%
Locazione scad. sett.29	15,00	%

Valore finale di stima: € 168.165,00

Gli oneri relativi al rischio assunto per mancata garanzia in ambito giudiziario sono fissi nella misura del 10%. Gli oneri per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stabiliti a corpo nell'ordine del 25% del valore venale.

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1
NCEU fgl.4 p.la.666 sub.4 [D7-S1 rendita €2.226]

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 666, Sub. 4, Categoria D7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 333.180,00

Criteri di stima adottati.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico - comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla

tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta sulla quotazione di cui sopra riferita alla superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Magazzino Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1	370,20 mq	900,00 €/mq	€ 333.180,00	100,00%	€ 333.180,00
				Valore di stima:	€ 333.180,00

Valore di stima: € 333.180,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%
Locazione scadenza dic.26	15,00	%

Valore finale di stima: € 166.590,00

Gli oneri relativi al rischio assunto per mancata garanzia in ambito giudiziario sono fissi nella misura del 10%. Gli oneri per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stabiliti a corpo nell'ordine del 25% del valore venale.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1 NCEU fgl.4 p.lla.236 sub.502 [D7-S1 rendita €1.074] (in capo a -terzo datore) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 236, Sub. 502, Categoria D7Valore di stima del bene: € 136.800,00

Criteri di stima adottati.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico - comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla

tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta sulla quotazione di cui sopra riferita alla superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Magazzino Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano S1	171,00 mq	800,00 €/mq	€ 136.800,00	100,00%	€ 136.800,00
				Valore di stima:	€ 136.800,00

Valore di stima: € 136.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 88.920,00

Gli oneri relativi al rischio assunto per mancata garanzia in ambito giudiziario sono fissi nella misura del 10%. Gli oneri per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stabiliti a corpo nell'ordine del 25% del valore venale.

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano T
 Locale commerciale adibito a bar + piccolo locale tecnico su prospetto laterale + portico con corpo scala antistante bar + piazzale adibito a parcheggio + spazio esterno al piccolo locale. Si segnala che il locale, pure pignorato, al fgl.4 p.lla.236 sub.2 graffato con p.lla.195 sub.2 (ex cabina elettrica) è stato demolito. In dettaglio gli identificativi catastali: Locale bar: -NCEU fgl.4 p.lla 236 sub 518 (C1-PT cl.2 mq.107 rendita €.978.12) -NCEU fgl.4 p.lla 236 sub 521 (da accatastare) Portico con corpo scala + piazzale parcheggio antistante + piazzale laterale di dimensioni modeste + locale contatori. -NCEU fgl.4 p.lla 236 sub 516 da accatastare (PT-BCNC) -NCEU foglio 4 p.lla 236 sub 521 (D1-PT rendita €.78-cabina contatori) -NCEU foglio 4 p.lla 236 sub 2 graffato con p.lla 195 sub 2 (D1-PT r. €.154.94-ex cabina elettrica demolita) (vedi mappale + planimetria)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 236, Sub. 518, Categoria C1 - Fg. 4, Part. 236, Sub. 521, Categoria MValore di stima del bene: € 269.280,00

Criteri di stima adottati.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico - comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta sulla quotazione di cui sopra riferita alla superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Locale commerciale Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano T	122,40 mq	2.200,00 €/mq	€ 269.280,00	100,00%	€ 269.280,00
				Valore di stima:	€ 269.280,00

Valore di stima: € 269.280,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 175.032,00

Gli oneri relativi al rischio assunto per mancata garanzia in ambito giudiziario sono fissi nella misura del 10%.
Gli oneri per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stabiliti a corpo nell'ordine del 25% del valore venale.

LOTTO 11

- Bene N° 11** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1
Locale commerciale (oggi dentista) al P1 del medesimo fabbricato cui si assegna il pianerottolo come BCNC (vedi planimetria). Identificativi: -NCEU fgl.4 p.la 236 sub.531 (già sub.527-528 fusi) [C1-P1 cl.1

mq.104 rendita €.875.20 - oggi dentista] -NCEU fgl.4 p.la 236 sub.523 [BCNC]

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 236, Sub. 531, Categoria C1Valore di stima del bene: € 233.890,00

Criteri di stima adottati.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico - comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta sulla quotazione di cui sopra riferita alla superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Locale commerciale Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1	123,10 mq	1.900,00 €/mq	€ 233.890,00	100,00%	€ 233.890,00
Valore di stima:					€ 233.890,00

Valore di stima: € 233.890,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 152.028,50

Gli oneri relativi al rischio assunto per mancata garanzia in ambito giudiziario sono fissi nella misura del 10%.
Gli oneri per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stabiliti a corpo nell'ordine del 25% del valore venale.

LOTTO 12

- Bene N° 12** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1
Locale commerciale appena ristrutturato (vedi planimetria) -Identificativo catastale: -NCEU fgl.4

p.lla.236 sub.510 (C1-P1 cl.1 mq.54 rendita €.454.59)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 236, Sub. 510, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 125.590,00

Criteri di stima adottati.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico - comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta sulla quotazione di cui sopra riferita alla superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Locale commerciale Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1	66,10 mq	1.900,00 €/mq	€ 125.590,00	100,00%	€ 125.590,00
Valore di stima:					€ 125.590,00

Valore di stima: € 125.590,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 81.633,50

Gli oneri relativi al rischio assunto per mancata garanzia in ambito giudiziario sono fissi nella misura del 10%.
Gli oneri per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stabiliti a corpo nell'ordine del 25% del valore venale.

LOTTO 13

- Bene N° 13** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1
Locale commerciale (oggi scuola danza) (vedi planimetria) -NCEU fgl.4 p.lla.236 sub.509 (C1-P1 cl.1

mq.83 rendita €698.71)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 236, Sub. 509, Categoria C1Valore di stima del bene: € 185.440,00

Criteri di stima adottati.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico - comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta sulla quotazione di cui sopra riferita alla superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Locale commerciale Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1	97,60 mq	1.900,00 €/mq	€ 185.440,00	100,00%	€ 185.440,00
Valore di stima:					€ 185.440,00

Valore di stima: € 185.440,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 120.536,00

Gli oneri relativi al rischio assunto per mancata garanzia in ambito giudiziario sono fissi nella misura del 10%.
Gli oneri per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stabiliti a corpo nell'ordine del 25% del valore venale.

LOTTO 14

- Bene N° 14** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1
Locale commerciale (oggi ufficio) (vedi planimetria) -NCEU fgl.4 p.la.236 sub.511 (C1-P1 cl.1 mq.34

rendita €310.80)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 236, Sub. 511, Categoria C1Valore di stima del bene: € 75.600,00

Criteri di stima adottati.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico - comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta sulla quotazione di cui sopra riferita alla superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Locale commerciale Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1	42,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 75.600,00	100,00%	€ 75.600,00
Valore di stima:					€ 75.600,00

Valore di stima: € 75.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 49.140,00

Gli oneri relativi al rischio assunto per mancata garanzia in ambito giudiziario sono fissi nella misura del 10%.
Gli oneri per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stabiliti a corpo nell'ordine del 25% del valore venale.

LOTTO 15

- Bene N° 15** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1
Locale commerciale (oggi ufficio) (vedi planimetria) -NCEU fgl.4 p.la.236 sub.524 (C1-P1 cl.2 mq.34

rendita €365.65)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 236, Sub. 524, Categoria C1Valore di stima del bene: € 77.760,00

Criteri di stima adottati.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico - comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta sulla quotazione di cui sopra riferita alla superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Locale commerciale Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1	43,20 mq	1.800,00 €/mq	€ 77.760,00	100,00%	€ 77.760,00
Valore di stima:					€ 77.760,00

Valore di stima: € 77.760,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 50.544,00

Gli oneri relativi al rischio assunto per mancata garanzia in ambito giudiziario sono fissi nella misura del 10%.
Gli oneri per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stabiliti a corpo nell'ordine del 25% del valore venale.

LOTTO 16

- Bene N° 16** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1
Locale commerciale (oggi ufficio) (vedi planimetria) -NCEU fgl.4 p.la.236 sub.525 (C1-P1 cl.2 mq.39

rendita €356,51)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 236, Sub. 525, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 76.320,00

Criteri di stima adottati.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico - comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta sulla quotazione di cui sopra riferita alla superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Locale commerciale Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1	42,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 76.320,00	100,00%	€ 76.320,00
Valore di stima:					€ 76.320,00

Valore di stima: € 76.320,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 49.608,00

Gli oneri relativi al rischio assunto per mancata garanzia in ambito giudiziario sono fissi nella misura del 10%.
Gli oneri per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stabiliti a corpo nell'ordine del 25% del valore venale.

LOTTO 17

- Bene N° 17** - Locale commerciale ubicato a Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1
Locale commerciale (oggi ufficio) (vedi planimetria) -NCEU fgl.4 p.la.236 sub.526 (C1-P1 cl.1 mq.73

rendita € 639,79)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 236, Sub. 526, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 153.540,00

Criteri di stima adottati.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico - comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta sulla quotazione di cui sopra riferita alla superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Locale commerciale Riano (RM) - Via Flaminia km.27.275, piano P1	85,30 mq	1.800,00 €/mq	€ 153.540,00	100,00%	€ 153.540,00
Valore di stima:					€ 153.540,00

Valore di stima: € 153.540,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 99.801,00

Gli oneri relativi al rischio assunto per mancata garanzia in ambito giudiziario sono fissi nella misura del 10%.
Gli oneri per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stabiliti a corpo nell'ordine del 25% del valore venale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

PREMESSA. L'Ausiliario fa presente che la valutazione finale degli immobili pignorati è notevolmente superiore al credito vantato dal Creditore Procedente.

Come è noto il pignoramento è uno strumento per recuperare un credito, non per espropriare beni.

Pertanto il CTU rimette al GE una valutazione adeguata sui beni da mandare all'asta partendo dai beni in capo al debitore esecutato) cui far seguire i beni in capo al terzo datore di ipoteca (.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 12/11/2025

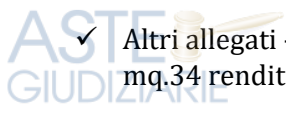
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mancinelli Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All.01 - Atto di pignoramento
- ✓ Altri allegati - All.02 - Certificazione notarile + mappale
- ✓ Ortofoto - All.03 - Ortofoto con indicati terreni pignorati - Riano (RM)
- ✓ Estratti di mappa - All.04 - Mappale
- ✓ Estratti di mappa - All.05 - Mappale con cerchiati terreni pignorati
- ✓ Altri allegati - All.06 - Convenzione del 07.10.2008
- ✓ Altri allegati - All.07 - Convenzione del 29.07.15 rep n.116-2015
- ✓ Altri allegati - All.08 - NTA di PRG
- ✓ Concessione edilizia - All.09 - Progetto in variante al PdC n.8-114 del 10.10.08
- ✓ Concessione edilizia - All.10 - Com.di Riano - DIA PianoCasaL.R.n10_2011_Den. di inizio att. (29.10.13)
- ✓ Concessione edilizia - All.11 - Progetto SCIA ristrutturazione e ampliamento fabbricato esistente (2013)
- ✓ Concessione edilizia - All.12 - Progetto SCIA relazione tecnica (2013)
- ✓ Concessione edilizia - All.13 - DIA PianoCasaL.R.n10_2011_Asseverazione (28.10.13)
- ✓ Concessione edilizia - All.14 - Com. di Riano - Richiesta on. concessori (3.3.15)
- ✓ Visure e schede catastali - All.15 - NCEU - Visura storica per soggetto

- ✓ Visure e schede catastali - All.16 - NCEU - Visura storica per soggetto
- ✓ Visure e schede catastali - All.17 - NCEU - Part 236 - Destinazioni 2014 ()
- ✓ Planimetrie catastali - All.18 - NCEU - Part 236 - Planimetrie 2014 ()
- ✓ Altri allegati - LOTTO.1 - All.19 - Rilievo fgl.4 p.lla 666 sub 505 da accatastare [BCNC]
- ✓ Altri allegati - LOTTO.1 - All.20-20a-20b - Rilievo-Difformità-Foto fgl.4 p.lla 666 sub 506 graffato p.lla.605 sub 26 da acc. [ex hangar oggi capannone frazionato]
- ✓ Altri allegati - LOTTO.2 - All.21 - Rilievo fgl.4 p.lla 605 sub.1 da accatastare [Portico-BCNC]
- ✓ Altri allegati - LOTTO.2 - All.22-22a-22b - Rilievo-Difformità-Foto fgl.4 p.lla 605 sub.5 da accatastare [A10-P1 ufficio]
- ✓ Altri allegati - LOTTO.2 - All.23-23a-23b - Rilievo-Difformità-Foto fgl.4 p.lla 605 sub.6 da accatastare [A2-P1 abitazione frazionata]
- ✓ Altri allegati - LOTTO.3 - All.24-24a-24b - Rilievo-Difformità-Foto fgl.4 p.lla 605 sub.3 da accatastare [D6-S1 palestra in abbandono]
- ✓ Altri allegati - LOTTO.4 - All.25-25a-25b- Rilievo-Difformità-Foto fgl.4 p.lla 605 sub.4 da accatastare [D7-S2 locale commerciale-frazionato-in abbandono]
- ✓ Altri allegati - LOTTO.5 - All.26-26a-26b - Rilievo-Difformità-Foto fgl.4 p.lla.666 sub.6 e fgl.4 p.lla.236 sub.503 (in evidenza proprietà - D7-S1 - magazzino h.mt.7)
- ✓ Altri allegati - LOTTO.5 - All.27 - fgl.4 p.lla.666 sub.6 e fgl.4 p.lla.236 sub.503 (in evidenza proprietà - D7-S1 - magazzino h.mt.7)
- ✓ Altri allegati - LOTTO.6 - All.28-28b - Rilievo-Foto fgl.4 p.lla.666 sub.502 [D7-S1 - magazzino h.mt.7]
- ✓ Altri allegati - LOTTO.7 - All.29-29b - Rilievo-Foto fgl.4 p.lla.666 sub.3 [D7-S1 - magazzino h.mt.7]
- ✓ Altri allegati - LOTTO.8 - All.30-30b - Rilievo-Foto fgl.4 p.lla.666 sub.4 [D7-S1 - magazzino h.mt.7]
- ✓ Altri allegati - LOTTO.9 - All.31-31a-31b - Rilievo-Difformità-Foto fgl.4 p.lla.236 sub.502 [D7-S1 - magazzino h.mt.7]
- ✓ Altri allegati - LOTTO.10 - All.32-32a-32b - Rilievo-Foto fgl.4 p.lla.236 sub.518 [C1-PT - cl.2 mq.107 rendita €.978,12-oggi bar]
- ✓ Altri allegati - LOTTO.10 - All.33-33b - Rilievo-Foto fgl.4 p.lla.236 sub.516 da accatastare [piazze-portico-pianerottolo - PT - BCNC]
- ✓ Altri allegati - LOTTO.11 - 34-34a-34b - Rilievo-Difformità-Foto fgl.4 p.lla.236 sub.531 (già sub.527-528) [C1-P1 - cl.1 mq.104 rendita €.875.20-oggi dentista]
- ✓ Altri allegati - LOTTO.11 - All.35-35b - Rilievo-Foto fgl.4 p.lla.236 sub.523 [pianerottolo - P1 - BCNC]
- ✓ Altri allegati - LOTTO.12 - All.36-36a-36b - Rilievo-Difformità-Foto fgl.4 p.lla.236 sub.510 [C1-P1 - cl.1 mq.54 rendita €.454,59-appena ristrutturato]
- ✓ Altri allegati - LOTTO.13 - All.37-37a-37b - Rilievo-Difformità-Foto fgl.4 p.lla.236 sub.509 [C1-P1 - cl.1 mq.83 rendita €.698.71-oggi scuola danza]





- ✓ Altri allegati - LOTTO.14 - All.38-38a-38b - Rilievo-Difformità-Foto fgl.4 p.lla.236 sub.511 [C1-P1 - cl.1 mq.34 rendita €.310,80-oggi ufficio]
- ✓ Altri allegati - LOTTO.15 - All.39-39a-39b - Rilievo-Difformità-Foto fgl.4 p.lla.236 sub.524 [C1-P1 - cl.2 mq.41 rendita €.365,65-oggi ufficio]
- ✓ Altri allegati - LOTTO.16 - All.40-40a-40b - Rilievo-Difformità-Foto fgl.4 p.lla.236 sub.525 [C1-P1 - cl.2 mq.39 rendita €.356,51-oggi ufficio]
- ✓ Altri allegati - LOTTO.17 - All.41-41a-41b - Rilievo-Difformità-Foto fgl.4 p.lla.236 sub.526 [C1-P1 - cl.1 mq.73 rendita €.639,79-oggi ufficio]
- ✓ Altri allegati - All.42 - Estratto conto 2015 pagamento oneri concessori al C.di Riano

