

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N.R.G.E.309/15

Giudice: Dott. A. Dominici

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PERIZIA DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Roberta Varlese
Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n. A33004
cf. VRLRRT83E70C773R - p. iva 13080571006
studio in Civitavecchia Via Bramante n.1/a - tel. +393355432223
PEC: r.varlese@pec.ording.roma.it



All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Civitavecchia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 309/2015 R.G.E.

(Su istanza della C.A.R.I.V.I.T. Cassa di Risparmio della provincia di Viterbo S.p.A. con sede legale in Viterbo a Via Mazzini n.129, rappresentata e difesa dall'Avvocato Rita Trivelli contro la

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Dott. Ing. Roberta Varlese nata a Civitavecchia il 30.05.1983 C.F. VRLRRT83E70C773R - P.IVA 13080571006, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Roma con il n. A33004 nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Civitavecchia Via Bramante n.1/a, tel.3355432223.

AVENDO RICEVUTO

In data 29.09.2017 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Civitavecchia Dr.ssa **C. Margherita Rodà**, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, riferita agli immobili ubicato nel Comune di Bracciano (RM) località "Olmata", in:

- Via Cupetta delle Cartiere n.2-4,
- Via del Grillo n. 2-4-6-8,
- in P.zza Don Cesolini da n.1 a n.36;

riportati nel Catasto fabbricati con i seguenti dati identificativi:

- Foglio 24 particella 592 sub 10 Piazza Don Alfredo Cesolini n. 20-21-22 piano T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 3. Mq. 159 (il negozio numero 12)
- Foglio 24 particella 592 sub 120 Località Olmata sc, piano S1, z.c. 1 cat. C/2, cl. 4, mq.78 (il magazzino al piano interrato della scala C)
- Foglio 24 particella 592 sub 102 Località Olmata sc., piano S1, int. 33, z.c. 1 cat. C/6, cl.2, mq. 22 (il box auto numero 33)
- Foglio 24 particella 592 sub 92 Località Olmata sc, piano S1, int. 12, z.c. 1 Cat. C/6, cl.2, mq. 16 (il box auto numero 12)
- Foglio 24 particella 592 sub 91 Località Olmata sc, piano S1, int. 13, z.c. 1 Cat. C/6, cl.2, mq. 12 (il box auto numero 13)
- Foglio 24 particella 592 sub 88 Località Olmata sc, piano S1, int. 18, z.c. 1, cat. C/6,cl.1, mq. 43 (il box auto numero 18)
- Foglio 24 particella 592 sub 87 Località Olmata sc, piano S1, int. 19, z.c. 1, cat. C/6, cl.2, mq. 18 (il box auto numero 19)



- Foglio 24 particella 592 sub 86 Località Olmata sc, piano S1, int. 20, z.c. 1, cat. C/6, cl.2, mq 18 (il box auto numero 20)
- Foglio 24 particella 592 sub 85 Località Olmata sc, piano S1, int. 21, z.c. 1, cat. C/6,cl.2, mq 18 (il box auto numero 21)
- Foglio 24 particella 592 sub 103 Località Olmata sc, piano S1, int. 32, z.c. 1, cat. C/6,cl. 1, mq. 49 (il box auto numero 32)
- Foglio 24 particella 592 sub 127 Località Olmata sc, piano S1, int. 5, z.c. 1, cat. C/2,cl. 7, mq. 6 (la cantina numero 5)
- Foglio 24 particella 592 sub 130 Località Olmata sc, piano S1, int. 8, z.c. 1, cat. C/2,d. 7, mq. 8 (la cantina numero 8)
- Foglio 24 particella 592 sub 131 Località Olmata sc, piano S1, int. 9, z.c. 1, cat. C/2,d. 7, mq. 6 (la cantina numero 9)
- Foglio 24 particella 592 sub 132 Località Olmata sc, piano S1, int. 10, z.c. 1, cat. C/2,d. 7, mq. 6 (la cantina numero 10)
- Foglio 24 particella 592 sub 133 Località Olmata sc, piano S1, int. 11, z.c. 1, cat. C/2,d. 7, mq. 6 (la cantina numero 11)
- Foglio 24 particella 592 sub 134 Località Olmata sc, piano S1, int. 12, z.c. 1, cat. C/2,cl. 7, mq. 4 (la cantina numero 12)
- Foglio 24 particella 592 sub 135 Località Olmata sc, piano S1, int. 13, z.c. 1, cat. C/2,cl. 7, mq. 4 (la cantina numero 13)
- Foglio 24 particella 592 sub 136 Località Olmata sc, piano S1, int. 14, z.c. 1, cat. C/2,d. 7, mq. 7 (la cantina numero 14).

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

Dott. Ing. Roberta Varlese



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte già presente agli atti della procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegato alla presente Perizia di Stima.

Documentazione non allegata:

Provvedimento di nomina esperto C.T.U. (esperto Roberta Varlese) per la stima dei beni pignorati, che contestualmente confermava la già fissata udienza del 21.09.2018

Verbale di giuramento dell'esperto del (esperto Roberta Varlese; Giudice Dr.ssa C.Margherita Rodà)

Elaborato rilievo dei luoghi

Copia certificato notarile a firma del notaio Dott.ssa Maria Landolfo

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

All.1 comunicazione data primo sopralluogo;

All.2 elaborato fotografico;

All.3 visure catastali, visura planimetrica;

All.4 copia abitabilità n.10399 e n.10400 del 1996;

All.5 copia Permesso di Costruire n.60/2007 e Concessione Edilizia n.109/1994;

All.6 copia ispezioni ipotecarie.

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI

Acquisita e analizzata la completezza della documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

identificare l'immobile pignorato oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali, la planimetria catastale e l'estratto di mappa catastale del comune di Bracciano; convocare, a mezzo raccomandata, le parti interessate sul luogo dove insiste l'immobile al fine di effettuare il sopralluogo e verificare la consistenza attuale mediante rilievo fotografico e metrico dell'immobile oggetto di pignoramento;

valutare la possibilità di una divisione in più lotti per la vendita;

verificare se l'immobile è occupato da terzi o dagli stessi debitori;

verificare eventuali vincoli artistici, storici, demaniali;

reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie dal comune di Bracciano al fine di verificare la corrispondenza con lo stato attuale di consistenza edilizia e la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;



verificare la rispondenza con i documenti depositati relativi all'accatamento dell'immobile oggetto di pignoramento;

redigere una relazione sui risultati delle indagini svolte e di stima del lotto individuato.

OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti richiesti dal Giudice con l'affidamento dell'incarico del 29.09.2017 la C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito le planimetrie catastali degli immobili pignorati di seguito identificati:

Comune di Bracciano

- Foglio 24 particella 592 sub 10 Piazza Don Alfredo Cesolini n. 20-21-22 piano T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 3. Mq. 159 (il negozio numero 12)
- Foglio 24 particella 592 sub 120 Località Olmata sc, piano S1, z.c. 1 cat. C/2, cl. 4, mq. 78 (il magazzino al piano interrato della scala C)
- Foglio 24 particella 592 sub 102 Località Olmata sc., piano S1, int. 33, z.c. 1 cat. C/6, cl.2, mq. 22 (il box auto numero 33)
- Foglio 24 particella 592 sub 92 Località Olmata sc, piano S1, int. 12, z.c. 1 Cat. C/6, cl.2, mq. 16 (il box auto numero 12)
- Foglio 24 particella 592 sub 91 Località Olmata sc, piano S1, int. 13, z.c. 1 Cat. C/6, cl.2, mq. 12 (il box auto numero 13)
- Foglio 24 particella 592 sub 88 Località Olmata sc, piano S1, int. 18, z.c. 1, cat. C/6, cl.1, mq. 43 (il box auto numero 18)
- Foglio 24 particella 592 sub 87 Località Olmata sc, piano S1, int. 19, z.c. 1, cat. C/6, cl.2, mq. 18 (il box auto numero 19)
- Foglio 24 particella 592 sub 86 Località Olmata sc, piano S1, int. 20, z.c. 1, cat. C/6, cl.2, mq 18 (il box auto numero 20)
- Foglio 24 particella 592 sub 85 Località Olmata sc, piano S1, int. 21, z.c. 1, cat. C/6, cl.2, mq 18 (il box auto numero 21)
- Foglio 24 particella 592 sub 103 Località Olmata sc, piano S1, int. 32, z.c. 1, cat. C/6, cl. 1, mq. 49 (il box auto numero 32)
- Foglio 24 particella 592 sub 127 Località Olmata sc, piano S1, int. 5, z.c. 1, cat. C/2, cl. 7, mq. 6 (la cantina numero 5)
- Foglio 24 particella 592 sub 130 Località Olmata sc, piano S1, int. 8, z.c. 1, cat. C/2, cl. 7, mq. 8 (la cantina numero 8)
- Foglio 24 particella 592 sub 131 Località Olmata sc, piano S1, int. 9, z.c. 1, cat. C/2, cl. 7, mq. 6 (la cantina numero 9)
- Foglio 24 particella 592 sub 132 Località Olmata sc, piano S1, int. 10, z.c. 1, cat. C/2, cl. 7, mq. 6 (la cantina numero 10)
- Foglio 24 particella 592 sub 133 Località Olmata sc, piano S1, int. 11, z.c. 1, cat. C/2, cl. 7, mq. 6 (la cantina numero 11)
- Foglio 24 particella 592 sub 134 Località Olmata sc, piano S1, int. 12, z.c. 1, cat. C/2, cl. 7, mq. 4 (la cantina numero 12)
- Foglio 24 particella 592 sub 135 Località Olmata sc, piano S1, int. 13, z.c. 1, cat. C/2, cl. 7, mq. 4 (la cantina numero 13)
- Foglio 24 particella 592 sub 136 Località Olmata sc, piano S1, int. 14, z.c. 1, cat. C/2, cl. 7, mq. 7 (la cantina numero 14).



Successivamente, sulla scorta della data fissata in verbale di giuramento, per l'inizio delle operazioni peritali da effettuarsi il giorno 24.10.2017 alle ore 14.00, la sottoscritta dava notizia del sopralluogo al proprietario [REDACTED] PEC inviata in data 20.10.2017. (all.1)

Nei termini fissati, la C.T.U. si recava, a partecipare alle operazioni peritali, presso gli immobili sottoposti a pignoramento, ubicato nel Comune di Bracciano in località Olmata, è stato quindi possibile accedere ai locali per procedere con l'esecuzione del rilievo metrico di verifica degli ambienti interni, nonché di un rilievo fotografico, al fine di verificarne la rispondenza con la planimetria catastale e con gli atti amministrativi comunali, già in possesso della sottoscritta, che hanno portato alla costruzione dell'immobile in oggetto così come si presenta allo stato attuale.

In esito di un attento studio degli atti di causa ed eseguito il preliminare controllo di regolarità ed efficacia dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo in corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini e alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal Giudice, la scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Punto 1 (quesito 1)

VERIFICA ISPEZIONI

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare ispezioni ordinarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma dell'Agenzia Entrate - Ufficio di Roma 2 Territorio e ad estrarre copia nota di trascrizione contenente l'elenco sintetico delle formalità (all.6)

IPOTECHE

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto notarile pubblico del 12.06.2007 a rogito Notaio Dr. Fiumara Luciana di Roma n. 24292/14235; iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il 14.06.2007 ai n. 48054/14013 a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo contro Centro Sistemi di Sicurezza srl gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.

PIGNORAMENTI

Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Civitavecchia notificato in data 19.11.2015 trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 23.12.2015 ai n.51956/36920, a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo [REDACTED] [REDACTED] gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.

SEQUESTRI

Non risultano sequestri;

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento;

ATTI D'OBBLIGO

Non risultano atti d'obbligo;



ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Risulta agli atti relazione notarile della Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Castel Volturno, redatto in data 15 Gennaio 2016, per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Punto 2 (quesito 2)

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Comune di Bracciano

- Foglio 24 particella 592 sub 10 Piazza Don Alfredo Cesolini n. 20-21-22 piano T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 3. Mq. 159 (il negozio numero 12)
- Foglio 24 particella 592 sub 120 Località Olmata sc, piano S1, z.c. 1 cat. C/2, cl. 4, mq.78 (il magazzino al piano interrato della scala C)
- Foglio 24 particella 592 sub 102 Località Olmata sc., piano S1, int. 33, z.c. 1 cat. C/6, cl.2, mq. 22 (il box auto numero 33)
- Foglio 24 particella 592 sub 92 Località Olmata sc, piano S1, int. 12, z.c. 1 Cat. C/6, cl.2, mq. 16 (il box auto numero 12)
- Foglio 24 particella 592 sub 91 Località Olmata sc, piano S1, int. 13, z.c. 1 Cat. C/6, cl.2, mq. 12 (il box auto numero 13)
- Foglio 24 particella 592 sub 88 Località Olmata sc, piano S1, int. 18, z.c. 1, cat. C/6,cl.1, mq. 43 (il box auto numero 18)
- Foglio 24 particella 592 sub 87 Località Olmata sc, piano S1, int. 19, z.c. 1, cat. C/6, cl.2, mq. 18 (il box auto numero 19)
- Foglio 24 particella 592 sub 86 Località Olmata sc, piano S1, int. 20, z.c. 1, cat. C/6, cl.2, mq 18 (il box auto numero 20)
- Foglio 24 particella 592 sub 85 Località Olmata sc, piano S1, int. 21, z.c. 1, cat. C/6,cl.2, mq 18 (il box auto numero 21)
- Foglio 24 particella 592 sub 103 Località Olmata sc, piano S1, int. 32, z.c. 1, cat. C/6,cl. 1, mq. 49 (il box auto numero 32)
- Foglio 24 particella 592 sub 127 Località Olmata sc, piano S1, int. 5, z.c. 1, cat. C/2,cl. 7, mq. 6 (la cantina numero 5)
- Foglio 24 particella 592 sub 130 Località Olmata sc, piano S1, int. 8, z.c. 1, cat. C/2,cl. 7, mq. 8 (la cantina numero 8)
- Foglio 24 particella 592 sub 131 Località Olmata sc, piano S1, int. 9, z.c. 1, cat. C/2,cl. 7, mq. 6 (la cantina numero 9)
- Foglio 24 particella 592 sub 132 Località Olmata sc, piano S1, int. 10, z.c. 1, cat. C/2,cl. 7, mq. 6 (la cantina numero 10)
- Foglio 24 particella 592 sub 133 Località Olmata sc, piano S1, int. 11, z.c. 1, cat. C/2,cl. 7, mq. 6 (la cantina numero 11)



- Foglio 24 particella 592 sub 134 Località Olmata sc, piano S1, int. 12, z.c. 1, cat. C/2,cl. 7, mq. 4 (la cantina numero 12)
 - Foglio 24 particella 592 sub 135 Località Olmata sc, piano S1, int. 13, z.c. 1, cat. C/2,cl. 7, mq. 4 (la cantina numero 13)
 - Foglio 24 particella 592 sub 136 Località Olmata sc, piano S1, int. 14, z.c. 1, cat. C/2,cl. 7, mq. 7 (la cantina numero 14).
- (All.3)

UBICAZIONE

L'immobile è ubicato nel Comune di Bracciano, in piazza Don Cesarini 20-21-22, è parte di un complesso di costruzioni che fanno da quinta alla piazza.

Il locale posto al piano terra ed al piano seminterrato del fabbricato, presentava alla data del sopralluogo, l'originaria consistenza (locale commerciale).

L'accesso al locale, avviene al piano terra dal lato prospettante piazza Don Cesarini, mentre al piano seminterrato in corrispondenza delle vecchie rampe di accesso ai garage innestate su via Del Grillo.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto del pignoramento, si sviluppa su 5 livelli: (S1-T-1°-2°-3°), a destinazione d'uso mista residenziale/commerciale/terziario.

CONFINI

Il locale commerciale così come rappresentato in Catasto, sviluppato su due piani confina rispettivamente con:

lato Est: Piano Terra negozio sub 11,

lato Nord: Piano Terra distacco verso via Grillo

lato Sud: Piano Terra passaggio pedonale porticato

lato Ovest: Piano Terra passaggio pedonale porticato

CARATTERISTICHE SOMMARIE DEL BENE

Il locale commerciale si presenta su due livelli:

- Piano Terra: locale commerciale/esposizione, locale servizi, locale ufficio;
- Piano Seminterrato: locale commerciale/esposizione, locale magazzino;

Il locale allo stato di fatto si presenta conforme al Permesso di costruire n.60 del 16.04.2007 e n. ..

Al momento del sopralluogo il locale commerciale è risultato essere in disuso.



CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE

Nel fabbricato non sono stati rilevati locali e parti comuni, ad esclusione del vano scala, dei pianerottoli interni e dei corridoi di distribuzione delle cantine nel piano interrato, il locale commerciale presenta degli accessi di servizio in ambo i piani che lo mettono in comunicazione con tali ambiti.

Le strutture portanti sono in c.a; i solai in latero-cemento; la copertura è a terrazzo praticabile; le tamponature esterne sono muratura intonacate; le partizioni interne sono state realizzate con mattoni e laterizi forati.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in piastrelle di gres di dim. 30 x 30 cm, il locale commerciale ad esclusione del magazzino, risulta essere interamente controsoffittato con pannelli modulari in polistirolo, il rivestimento del bagno è stato eseguito con maioliche di dim. 20 x 20 cm per un'altezza di mt. 2,00, stesso rivestimento utilizzato per la pavimentazione, la scala interna di collegamento tra i due piani è rivestita in marmo granito con balaustra in vetro.

Gli infissi esterni sono in alluminio nero anodizzato con vetro doppio di sicurezza, serrande avvolgibili ed inferiate antintrusione; gli accessi in ambo i piani sono garantiti a mezzo di vetrate automatiche scorrevoli. Al piano seminterrato in corrispondenza dell'attuale locale magazzino sull'adiacente corridoio condominiale sono presenti gli infissi in lamiera zincata, internamente murati, coincidenti con gli accessi delle preesistenti cantine.

DOTAZIONI IMPIANTI

L'intero locale è provvisto di impianto di climatizzazione ed impianto antincendio con rilevatore fumi. La produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di un boiler elettrico.

L'impianto elettrico è stato modificato nel corso delle ristrutturazioni fatte mentre quello idrico-sanitario è originario.

L'edificio strutturalmente non presenta cedimenti.

Il locale non è dotato di certificazione energetica.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Il locale commerciale presenta uno stato di conservazione e manutenzione discreto; non sono state rilevate criticità dovute a fenomeni di condense superficiali o infiltrazioni; a causa dell'esistenza di pannellature e scaffalature metalliche su gran parte delle pareti perimetrali non è stato possibile effettuare un'indagine più approfondita.

Vedi allegato fotografico (all.2)

CONSISTENZA



La consistenza è determinata in base ai criteri per il calcolo della superficie commerciale secondo il D.P.R. n.138/98;

il calcolo della superficie commerciale (lorda) del cespite è di seguito riportato:
mq 207,10 al Piano Terra e mq 487,50 al Piano Seminterrato

Punto 3 (quesito3)

ACCERTAMENTO CONFORMITÀ

I dati indicati nel pignoramento e la descrizione attuale del bene non sono conformi: allo stato di fatto, a seguito delle modifiche apportate (fusione locali interrati e cambio d'uso) non è stata presentata la relativa variazione catastale. I dati indicati pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza rappresentato la storia catastale del compendio pignorato.

Punto 4 (quesito 4)

AGGIORNAMENTO CATASTALE

È necessario provvedere alla presentazione della variazione catastale dei locali, affinché la banca dati dell'Ufficio del Territorio possa essere aggiornata con nuove planimetrie nuova consistenza e rendita catastale, conformemente allo stato dei luoghi, così come si presenta oggi, successivo le modifiche effettuate nel corso degli anni. (all. 3)

Punto 5 (quesito 5)

UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO

La destinazione urbanistica attuale dell'area non viene menzionata, non trattandosi di area edificabile, ma di immobile già costruito.

Punto 6 (quesito 6)

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE

Il fabbricato di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte, è ubicato nel Comune di Bracciano, in loc. Olmata nel comparto "C" del P.Z attuato ai sensi della L.167/62 e costruito dalla ██████████ su un'area del comparto, **in Diritto di Superficie**, di cui alla convenzione stipulata, ai sensi dell'art.35 della L.865/71 in data 11.11.1991, con atto a rogito del Notaio Ungari Trasatti rep. n.11018/5245, per la realizzazione di un programma di edilizia economica e popolare. L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, è stata acquisita al patrimonio indisponibile del Comune di Bracciano mediante atto, a rogito Notaio Ungari Trasatti del 11.11.1991 rep.11014/5244 reg. il 18.11.1991 al n.56291 e trascritto il 20.11.1991 al n.31294, di cessione bonaria accettata e perfezionata nello stesso atto di convenzione sopracitato. Il fabbricato è stato realizzato in base alle concessioni edilizie n.11 del 14.01.1992 e successiva variante in corso d'opera n.109 del 10.12.1994. I lavori sono stati ultimati in data 12.12.1994 e l'autorizzazione di abitabilità/agibilità è stata rilasciata con pratica edilizia n.3 del 29.01.1996 prot.n.10399, per il residenziale e n.10400 per il commerciale.



Lo stato di fatto dei locali risulta essere altresì conforme ai Permessi di costruire n.60 del 16.04.2007 e n... redatti dal Geom. Renzo Rossi di Bracciano e relativi ad opere di ristrutturazione edilizia con fusione degli originari locali e cambio d'uso dei box e delle cantine in locale magazzino ed espositivo, collegati funzionalmente con il sovrastante locale commerciale.

Punto 7 (quesito 7)

Non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Punto 8 (quesito 8)

La vendita del bene pignorato dovrà essere effettuata in un lotto unico.

Punto 9 (quesito 9)

L'immobile è pignorato per l'intera quota.

Punto 10 (quesito 10)

L'immobile, sulla scorta di quanto accertato in sede di sopralluogo, risulta in disuso.

Punto 11 (quesito 11)

(caso di occupazione di coniuge separato) non ricorre.

Punto 12 (quesito 12)

I beni pignorati risultano liberi da vincoli storici artistici, alberghieri. Non risultano diritti demaniali, censi, usi civici o livelli, ad esclusione del Diritto di Superficie gravante sull'area.

L'immobile è parte del condominio costituito, i cui rapporti sono disciplinati dal regolamento di condominio di cui all'atto di deposito a rogito Notaio Ungari Trasatti del 11.12.1995 rep.19091/9328. *(ad oggi la sottoscritta è ancora in attesa di ricevere dall'amministratore pro-tempore, estratto conto aggiornato della situazione contabile-patrimoniale dei cespiti interessati).*

Punto 13 (quesito 13)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE



Criteri di Stima

VALUTAZIONE

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano delle particolari finiture che hanno, considerata la zona urbana ove sono situati ed il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici utili, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione, tenuto presente che la valutazione deve riguardare il solo Diritto di Superficie in quanto le unità immobiliari oggetto di stima, fanno parte di un fabbricato edificato su terreno che è di proprietà del Comune di Bracciano.

Che secondo i principi giuridici (art.952-953-954 e 2816 del Codice Civile) l'eventuale costruzione eseguita dal Superficiario alla scadenza naturale del Diritto stesso passa in proprietà al Concedente;

del mercato immobiliare e di quanto altro può influire sulla stima, la Sottoscritta ritiene che il Valore della Quota di 1/1 del Diritto di Superficie da porre a Base d'Asta è pari alla media ponderata dei valori ricavati dai seguenti due

criteri di stima:

a) Calcolo Valore a Nuovo delle due attuali unità immobiliari (Corrispondente al Valore di Costruzione) alla data attuale, dedotto di congrua aliquota percentuale per tenere conto del degrado per la vetustà fisica e dell'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Calcolo Valore di Costruzione:

- 1) negozio posto al piano terra di superficie commerciale (lorda): mq.207,10
- 2) locale al piano seminterrato di superficie commerciale: mq. 121,90

Sommano mq. 329,00

Considerando che per immobili simili e con simili finiture il Costo di

Costruzione attuale è pari ad €/mq. 1.300,00= mq. 329,00 x €/mq. 1.300,00 =
€. 427.700,00

Considerando che il fabbricato è stato ultimato nel 1994 (24 anni);

che il locale in questione è stato ristrutturato da oltre 10 anni , la sottoscritta ritiene di applicare un'aliquota di deprezzamento per la vetustà fisica e per obsolescenza tecnologica e funzionale pari al 10%

€. 427.700,00 x 10%= €. 42.770,00 =

Valore Immobiliare = (427.700,00 - 42.770,00) = €. 384.930,00= in ct.**€.385.000,00**

b) Calcolo Valore del Diritto di Superficie con formula estimativa:



$$Vds = \frac{(R - S) \times (q^{n-m} - 1)}{(r \times q^{n-m})} - S^1 - \frac{S^2}{q^{n-m}}$$

Dove:

R= Reddito locali (€10/mq al mese) → € 34.480,00

R= 329,00 mq x 10,00 €= 3.209 x 12mesi = € 34.480,00

S=Spesa media annua (25% di R)→ € 9.870,00

n = durata diritto di superficie → 99 anni

m = Anno intervento → 2018 (24 anni)

q= (1+r) ove r si assume pari al 3% → q=(1+0.3) = 1.03

S¹ = spese relative alla costruzione dei locali → € 800,00 al mq= € 800,00 x 329,00= € 263.200

S² = spese ripristino stato dei luoghi valuate in € 5.000,00

Con 1/qⁿ = 0.1089 e (qⁿ -1)/r x qⁿ = 29.7018 (n=75)

Vds = (29.610 x 29.7018) - € 263.200 - € (5.000 x 0.1089)=

Vds = (879.470,29 -263.200 - 544,50) = € . 615.725,79= in ct 615.000,00

Il più probabile Valore della Quota di 1/1 del Diritto di Superficie delle due unità immobiliari è pari alla media dei due criteri di stima, cioè a:

C.(385.000,00 + 615.000,00)/2= €.500.000,00

Pertanto il Valore della Quota di 1/1 del Diritto di Superficie delle unità immobiliari di spettanza del "████████████████████" oggetto di esecuzione, da porre a base d'asta è pari a **C. 500.000,00 (cinquecentomila/oo)**

Civitavecchia 17.08.2018

In Fede

Il Perito esperto Incaricato

Dott. Ing. Varlese Roberta



RIEPILOGO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Comune di Bracciano

- Foglio 24 particella 592 sub 10 Piazza Don Alfredo Cesolini n. 20-21-22 piano T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 3. Mq. 159 (il negozio numero 12)
- Foglio 24 particella 592 sub 120 Località Olmata sc, piano S1, z.c. 1 cat. C/2, cl. 4, mq.78 (il magazzino al piano interrato della scala C)
- Foglio 24 particella 592 sub 102 Località Olmata sc., piano S1, int. 33, z.c. 1 cat. C/6, cl.2, mq. 22 (il box auto numero 33)
- Foglio 24 particella 592 sub 92 Località Olmata sc, piano S1, int. 12, z.c. 1 Cat. C/6, cl.2, mq. 16 (il box auto numero 12)
- Foglio 24 particella 592 sub 91 Località Olmata sc, piano S1, int. 13, z.c. 1 Cat. C/6, cl.2, mq. 12 (il box auto numero 13)
- Foglio 24 particella 592 sub 88 Località Olmata sc, piano S1, int. 18, z.c. 1, cat. C/6,cl.1, mq. 43 (il box auto numero 18)
- Foglio 24 particella 592 sub 87 Località Olmata sc, piano S1, int. 19, z.c. 1, cat. C/6, cl.2, mq. 18 (il box auto numero 19)
- Foglio 24 particella 592 sub 86 Località Olmata sc, piano S1, int. 20, z.c. 1, cat. C/6, cl.2, mq 18 (il box auto numero 20)
- Foglio 24 particella 592 sub 85 Località Olmata sc, piano S1, int. 21, z.c. 1, cat. C/6,cl.2, mq 18 (il box auto numero 21)
- Foglio 24 particella 592 sub 103 Località Olmata sc, piano S1, int. 32, z.c. 1, cat. C/6,cl. 1, mq. 49 (il box auto numero 32)
- Foglio 24 particella 592 sub 127 Località Olmata sc, piano S1, int. 5, z.c. 1, cat. C/2,cl. 7, mq. 6 (la cantina numero 5)
- Foglio 24 particella 592 sub 130 Località Olmata sc, piano S1, int. 8, z.c. 1, cat. C/2,cl. 7, mq. 8 (la cantina numero 8)
- Foglio 24 particella 592 sub 131 Località Olmata sc, piano S1, int. 9, z.c. 1, cat. C/2,cl. 7, mq. 6 (la cantina numero 9)
- Foglio 24 particella 592 sub 132 Località Olmata sc, piano S1, int. 10, z.c. 1, cat. C/2,cl. 7, mq. 6 (la cantina numero 10)
- Foglio 24 particella 592 sub 133 Località Olmata sc, piano S1, int. 11, z.c. 1, cat. C/2,cl. 7, mq. 6 (la cantina numero 11)
- Foglio 24 particella 592 sub 134 Località Olmata sc, piano S1, int. 12, z.c. 1, cat. C/2,cl. 7, mq. 4 (la cantina numero 12)
- Foglio 24 particella 592 sub 135 Località Olmata sc, piano S1, int. 13, z.c. 1, cat. C/2,cl. 7, mq. 4 (la cantina numero 13)



- Foglio 24 particella 592 sub 136 Località Olmata sc, piano S1, int. 14, z.c. 1, cat. C/2, cl. 7, mq. 7 (la cantina numero 14).

UBICAZIONE

L'immobile è ubicato nel Comune di Bracciano, in piazza Don Cesarini 20-21-22, è parte di un complesso di costruzioni in linea che fanno da quinta alla piazza.

Il locale è posto al piano terra ed al piano seminterrato del fabbricato, l'accesso avviene al piano terra dal lato prospettante piazza Don Cesarini, mentre al piano seminterrato in corrispondenza delle vecchie rampe di accesso ai garage innestate su via Del Grillo.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto del pignoramento, si sviluppa su 5 livelli: (S1-T-1°-2°-3°), a destinazione d'uso mista residenziale/commerciale/terziario

al piano seminterrato: locale commerciale/esposizione, locale magazzino

al piano terra: locale commerciale/esposizione, locale servizi, locale ufficio.

CONFINI

Il locale commerciale così come rappresentato in Catasto, sviluppato su due piani confina rispettivamente con:

lato Est: Piano Terra negozio sub 11,

lato Nord: Piano Terra distacco verso via Grillo

lato Sud: Piano Terra passaggio pedonale porticato

lato Ovest: Piano Terra passaggio pedonale porticato

