
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apa Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Lotto 2	8
Descrizione	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Lotto 3	12
Descrizione	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Lotti n. 1, 2, 3	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Lotti n. 1, 2, 3	18
Normativa urbanistica.....	19
Lotti n. 1, 2, 3	19
Regolarità edilizia.....	19
Lotti n. 1, 2, 3	19
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	24
Lotto 3	27
Allegati e.i. 127/2024.....	31
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	33
Lotto 3	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2024 del R.G.E.....	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 315.000,00	36
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 418.000,00	37
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 344.000,00	38



INCARICO

All'udienza del 11/04/2024, il sottoscritto Arch. Apa Diego, con studio in Via Paganico, 10 - 00049 - Velletri (RM), e-mail arch.diegoapa@libero.it, PEC d.apa@pec.archrm.it, Tel. 320 7726257, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un complesso commerciale sito in prossimità della via Nettunense n. 14, Comune di Ariccia, Località Fontana di Papa a circa 500,00 mt dal nuovo Ospedale dei Castelli. La zona interessata, nata sostanzialmente come industriale, oggi risulta ampiamente urbanizzata con la presenza di immobili a destinazione residenziale e beni di prima necessità, dovendo, peraltro, precisare che il tessuto urbano non riveste in profondità i caratteri del classico sviluppo a maglia che prende vita da un luogo proprio di una collettività.

Il complesso è stato edificato nei primi anni Settanta come "Stabilimento industriale", con Licenza edilizia n. 142 del 10 novembre 1972, inizialmente concepito per lavorazione, esposizione e vendita di mobili. Il compendio, che negli anni ha mutato la sua destinazione in attività commerciale, ad oggi è costituito da un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra, con una superficie coperta di circa 600,00 mq, oltre a un ampio piano seminterrato di circa 2700,00 mq di superficie lorda. Il tutto contornato di ampie corti esclusive di pertinenza.

Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla **formazione di n. 3 lotti**:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale, destinato ad Istituto di credito bancario, ubicato ad Ariccia (RM) - Via Nettunense n. 14, piano T
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato ad Ariccia (RM) - Via Campoleone n. 1, piano T
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile (a destinazione commerciale) ubicato ad Ariccia (RM) - Via Campoleone snc, piano S1, 1°, 2°



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Locale commerciale, destinato ad Istituto di credito bancario, ubicato ad Ariccia (RM) - Via Nettunense n. 14, piano T

DESCRIZIONE

Il **primo lotto** è costituito da un locale commerciale posto al piano terra, attualmente destinato ad Istituto di credito bancario, censito al N.C.E.U. del Comune di Ariccia, al foglio 21, particella 625, subalterno 502, con apposita categoria catastale D/5. Il Comune di Ariccia, previo apposito Permesso di Costruire n. 18 del 12 agosto 2009, ne stabiliva la specifica destinazione di attività bancaria.

Esso sviluppa una superficie netta di circa 160,00 mq, con una disposizione interna che prevede idonei spazi di lavoro (uffici, archivio, servizi igienici, ricevimento pubblico) per la destinazione specifica di "Banca". È presente, inoltre, una corte esclusiva di circa 525,00 mq, con accesso dalla Via Nettunense, con comodi spazi di parcheggio e manovra, a servizio dell'attività.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come da Relazione Preliminare del Notaio Francesco Maria De Iorio, dalla quale si evince che la certificazione notarile è stata depositata nei termini di legge in data 08/04/2024.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene (locale commerciale e corte esclusiva) confina con il subalterno 504 (lotto 2) per due lati, e con la Via Nettunense.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	159,25 mq	176,00 mq	1	176,00 mq	2,70 m	Terra
Corte esclusiva	525,00 mq	525,00 mq	0,12	63,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				239,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				239,00 mq		

L'altezza interna pari a 2,70 mt è derivata da una controsoffittatura che si estende per l'intero locale. Inoltre, per la corte esclusiva annessa al locale, è stato dato un valore in considerazione del suo utilizzo ai fini commerciali del locale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2001 al 08/08/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 625 Categoria D8 Rendita € 44.212,84 Piano T
Dal 08/08/2001 al 06/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 625 Categoria D8 Rendita € 51.021,81 Piano S1, T, 1, 2
Dal 06/09/2005 al 21/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 625 Categoria D8 Rendita € 51.021,81 Piano S1, T, 1, 2
Dal 21/12/2007 al 23/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 625 Categoria D8 Rendita € 51.021,81
Dal 23/07/2010 al 27/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 625, Sub. 502 Categoria D5 Rendita € 479.200,00 Piano T
Dal 27/07/2017 al 09/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 625, Sub. 502 Categoria D5 Rendita € 4.792,00 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, in virtù dell'Atto di Compravendita del 27/07/2017, rogante Notaio Andrea Fontecchia, rep. n. 22220, racc. n. 17495, con il quale la società **** Omissis **** acquistava il bene dalla società **** Omissis ****.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	625	502		D5				4.792,00 €	T	

Corrispondenza catastale

Esiste una sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, ad eccezione di una leggera diversa distribuzione degli spazi interni. Tale difformità potrà essere regolarizzata presentando una variazione catastale con metodo Docfa presso l'Agenzia delle Entrate.

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio commerciale, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, all'esterno si presenta con un sufficiente stato conservativo, così come le porzioni interne del piano terra, subalterni 502 e 504, costituenti il **lotto 1 e lotto 2**.

Il piano S1 e i piani primo e secondo, invece, facenti sempre parte dello stesso compendio, costituenti il **lotto n. 3**, sono in corso di definizione, non essendo stata completata la loro ristrutturazione, e pertanto privi di rifiniture. In particolar modo, il piano S1 risulta essere in stato di abbandono e mette in mostra un profondo degrado con presenza, in alcune parti, di erbe infestanti.

PARTI COMUNI

L'intero complesso oggetto di pignoramento viene edificato i primi anni Settanta secondo un progetto di un edificio per la lavorazione ed esposizione dei mobili, allegato alla Licenza n. 142 del 1972. Inizialmente ideato come unica unità immobiliare, oggi risulta frazionato in 3 unità, che costituiscono gli attuali 3 lotti della presente perizia di stima. Da ciò consegue che questi ultimi hanno mantenuto alcune parti comuni alle 3 unità, tra cui le facciate esterne, le recinzioni di confine tra i beni, la struttura portante dell'intero complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, la cui edificazione risale ai primi anni '70, è costituito da una struttura portante di pilastri e travi in cemento armato, con fondazioni realizzate con plinti e travi di collegamento. I solai sono del tipo misto in opera aventi altezza di cm 18+4 ed interasse di cm 50 (*informazioni estrapolate dal Certificato di Collaudo in atti al Comune di Ariccia*). Le tamponature sono realizzate in laterizio e rifinite con pannelli di alluminio.

L'altezza interna è variabile ai vari piani: 3,20 ml al piano terra (*attualmente 2,70 ml per presenza di controsoffitto*), 3,00 ml piano primo e secondo. Il piano seminterrato presenta diverse altezze, anche in virtù di uno sbancamento realizzato, con una superficie minima di 3,95 ml ed una massima di 5,20 ml.

La copertura del fabbricato principale è realizzata a terrazzo con un pavimento prestampato.

Allo stato attuale i **lotti 1 e 2**, siti al piano terra del fabbricato commerciale, risultano essere rifiniti secondo le tipologie standard delle civili costruzioni (*pavimenti e rivestimenti in ceramica, intonaci e tinteggiatura civile, impianto elettrico sottotraccia*), mentre il **lotto n. 3** sito al piano S1, primo e secondo, risulta essere in corso di definizione e privo di ogni rifinitura e dotazione impiantistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dal creditore procedente in virtù di contratto di locazione opponibile. Per i dettagli si rimanda a quanto di competenza del custode giudiziario.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato ad Ariccia (RM) - Via Campoleone n. 1, piano T

DESCRIZIONE

Il **secondo lotto** è costituito da un locale commerciale posto al piano terra, attualmente destinato ad Autosalone, censito al N.C.E.U. del Comune di Ariccia, al foglio 21, particella 625, subalterno 504, con apposita categoria catastale D/8. Sviluppa una superficie netta di circa 220,00 mq, con una disposizione interna che prevede un'ampia sala di esposizione, quattro uffici e servizi igienici. Sono presenti, inoltre, due corti esclusive di circa 2000,00 mq, a servizio dell'attività.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come da Relazione Preliminare del Notaio Francesco Maria De Iorio, dalla quale si evince che la certificazione notarile è stata depositata nei termini di legge in data 08/04/2024.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene (locale commerciale e corte esclusiva) confina con il subalterno 502 (lotto 1), e con la Via Nettunense e con Via Campoleone.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	219,20 mq	247,50 mq	1	247,50 mq	2,70 m	Terra
Corte esclusiva (antistante l'ingresso)	1250,00 mq	1250,00 mq	0,08	100,00 mq	0,00 m	Terra
Corte esclusiva (non direttamente accessibile)	783,00 mq	783,00 mq	0,03	23,49 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				345,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				370,99 mq		

L'altezza interna pari a 2,70 mt è derivata da una controsoffittatura che si estende per l'intero locale. Inoltre, ai fini della stima è stata effettuata una distinzione di valore tra le due corti presenti in quanto, la porzione pari a 783,00 mq non risulta direttamente accessibile dal bene oggetto di pignoramento. Per essere utilizzata è necessario passare all'interno della particella sub 506 (lotto 3).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/2016 al 24/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 625, Sub. 504 Categoria C1 Cl.1, Cons. 220 mq Superficie catastale 678 mq Rendita € 4.408,48 Piano T
Dal 24/03/2017 al 27/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 625, Sub. 504 Categoria D8 Rendita € 5.533,40 Piano T
Dal 27/07/2017 al 09/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 625, Sub. 504 Categoria D8 Rendita € 5.533,40 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, in virtù dell'Atto di Compravendita del 27/07/2017, rogante Notaio Andrea Fontecchia, rep. n. 22220, racc. n. 17495, con il quale la società **** Omissis **** acquistava il bene dalla società **** Omissis **** .



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	625	504		D8				5.533,40 €	T	

Corrispondenza catastale

Esiste una sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi. Risulta esserci una difformità grafica del perimetro (lato bagni) e la presenza di una scala errata nella corte. Tali difformità potranno essere regolarizzate presentando una variazione catastale con metodo Docfa presso l'Agenzia delle Entrate.

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio commerciale, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, all'esterno si presenta con un sufficiente stato conservativo, così come le porzioni interne del piano terra, subalterni 502 e 504, costituenti il **lotto 1 e lotto 2**.

Il piano S1 e i piani primo e secondo, invece, facenti sempre parte dello stesso compendio, costituenti il **lotto n. 3**, sono in corso di definizione, non essendo stata completata la loro ristrutturazione, e pertanto privi di rifiniture. In particolar modo, il piano S1 risulta essere in stato di abbandono e mette in mostra un profondo degrado con presenza, in alcune parti, di erbe infestanti.

PARTI COMUNI

L'intero complesso oggetto di pignoramento viene edificato i primi anni Settanta secondo un progetto di un edificio per la lavorazione ed esposizione dei mobili, allegato alla Licenza n. 142 del 1972. Inizialmente ideato come unica unità immobiliare, oggi risulta frazionato in 3 unità, che costituiscono gli attuali 3 lotti della presente perizia di stima. Da ciò consegue che questi ultimi hanno mantenuto alcune parti comuni alle 3 unità, tra cui le facciate esterne, le recinzioni di confine tra i beni, la struttura portante dell'intero complesso.

Al riguardo si segnala che una porzione di corte del lotto n. 2 (subalterno n. 504), è interclusa planimetricamente all'interno del lotto n. 3 e pertanto, per essere fruibile, è necessario il passaggio all'interno del lotto n. 3 (vedi tavole di rilievo in allegato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, la cui edificazione risale ai primi anni '70, è costituito da una struttura portante di pilastri e travi in cemento armato, con fondazioni realizzate con plinti e travi di collegamento. I solai sono del tipo misto in opera aventi altezza di cm 18+4 ed interasse di cm 50 (*informazioni estrapolate dal Certificato di Collaudo in atti al Comune di Ariccia*). Le tamponature sono realizzate in laterizio e rifinite con pannelli di alluminio.

L'altezza interna è variabile ai vari piani: 3,20 ml al piano terra (*attualmente 2,70 ml per presenza di controsoffitto*), 3,00 ml piano primo e secondo. Il piano seminterrato presenta diverse altezze, anche in virtù di uno sbancamento realizzato, con una superficie minima di 3,95 ml ed una massima di 5,20 ml.

La copertura del fabbricato principale è realizzata a terrazzo con un pavimento prestampato.

Allo stato attuale i **lotti 1 e 2**, siti al piano terra del fabbricato commerciale, risultano essere rifiniti secondo le



tipologie standard delle civili costruzioni (*pavimenti e rivestimenti in ceramica, intonaci e tinteggiatura civile, impianto elettrico sottotraccia*), mentre il **lotto n. 3** sito al piano S1, primo e secondo, risulta essere in corso di definizione e privo di ogni rifinitura e dotazione impiantistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere a disposizione della società esecutata, ove è presente la propria attività commerciale.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile (a destinazione commerciale) ubicato ad Ariccia (RM) - Via Campoleone snc, piano S1, 1° e 2°

DESCRIZIONE

Il **terzo lotto** è costituito da una porzione immobiliare dislocata tra il piano S1, piano primo e secondo avente destinazione commerciale, censito al N.C.E.U. del Comune di Ariccia, al foglio 21, particella 625, subalterno 506, catastalmente in corso di definizione. Infatti, allo stato attuale, il bene risulta essere totalmente privo di rifiniture interne, non dotato di impianti e di infissi (al piano S1). Quest'ultimo risulta essere il piano con più problematiche, segno dello stato di abbandono che versa dall'interruzione dei lavori di una ristrutturazione.

Tale lotto presenta una anomala strozzatura distributiva sul piano verticale, che non consente una razionale fruizione tra il volume sito al piano S1 e il volume dato dai piani 1° e 2°. Questo è dovuto al frazionamento che ha subito l'intero stabile, edificato inizialmente come unico stabilimento industriale, che oggi vede al piano terra altre due diverse unità immobiliari (Lotto 1 e 2). Il collegamento tra i piani è previsto solamente dal corpo scala presente al piano S1.

Dai grafici di progetto e dalle relazioni tecniche allegate all'ultimo titolo edilizio (*vedi paragrafo della Regolarità edilizia*) si evince che la destinazione d'uso del bene risulta essere commerciale, dove al piano S1 è prevista la realizzazione di un'officina per la preparazione delle auto, al servizio direttamente dell'attività di vendita prevista ai piani superiori.

A tutti e tre i piani risultano esserci tramezzi (*da completare*) che delineano una distribuzione interna degli spazi in linea con quanto previsto dai grafici di progetto:

- al **piano S1** è prevista la realizzazione di un'ampia zona di manutenzione/riparazione delle auto, un locale destinato all'accettazione, quattro ampi magazzini, oltre a servizi igienici e locali tecnici, per una superficie netta di circa 2.300,00 mq;
- al **piano 1°** è prevista la realizzazione di un'ampia sala destinata ad "attività di supporto al commerciale" e "attività ludica", una "sala proiezioni e dimostrazione prodotto", spogliatoio e servizi igienici per una superficie netta di circa 500,00 mq;
- al **piano 2°** è prevista la realizzazione di un'ampia sala destinata ad "attività di supporto al commerciale", un ufficio, tre sale conferenze e servizi igienici per una superficie netta di circa 500,00 mq. Dal piano secondo è presente il collegamento al lastrico di copertura.

A servizio dell'attività sono presenti delle corti esterne pari a circa 1685,00 mq.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come da Relazione Preliminare del Notaio Francesco Maria De Iorio, dalla quale si evince che la certificazione notarile è stata



depositata nei termini di legge in data 08/04/2024.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con il 504 (lotto 2), e con Via Campoleone e distacco da Via Nettunense.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzini e aree di lavoro	-	2048,00 mq	0,4	819,20 mq	4,45 m	S1
Area di vendita (piano S1)	-	580,00 mq	1	580,00 mq	4,20 m	S1
Area a servizio dell'attività commerciale	-	618,50 mq	0,5	309,25 mq	3,00 m	1°
Area a servizio dell'attività commerciale	-	618,50 mq	0,5	309,25 mq	3,00 m	2°
Corte esclusiva	1685,00 mq	1685,00 mq	0,04	67,40 mq	0,00 m	S1, T
Totale superficie convenzionale:				2085,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2085,10 mq		

Ai fini della stima lo scrivente ha effettuato una distinzione fra le singole destinazioni di ogni piano, in linea con quanto presente nei grafici di progetto assentiti.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/2016 al 23/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 625, Sub. 506 Categoria D8 Rendita € 60.512,00 Piano T
Dal 23/06/2017 al 27/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 625, Sub. 506 Categoria F4 Piano S1, T, 1
Dal 27/07/2017 al 09/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 625, Sub. 506 Categoria F4 Piano S1, T, 1, 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, in virtù dell'Atto di Compravendita del 27/07/2017, rogante Notaio Andrea Fontecchia, rep. n. 22220, racc. n. 17495, con il quale la società **** Omissis ****, acquistava il bene dalla società **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	625	506		F4					S1, T, 1, 2		

Corrispondenza catastale

Non risultano in atti planimetrie catastali essendo l'unità in corso di definizione con categoria catastale F4. Dalla visione dell'elaborato planimetrico in atti dal 2017, si può asserire che, almeno nell'insieme dei volumi, esiste corrispondenza con il rilievo dello stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio commerciale pignorato, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, all'esterno si presenta con un sufficiente stato conservativo, così come le porzioni interne del piano terra, subalterni 502 e 504, costituenti il **lotto 1 e lotto 2**.

Il piano S1 e i piani primo e secondo, costituenti il **lotto n. 3**, sono invece in corso di definizione, non essendo stata completata la loro ristrutturazione, e pertanto privi di rifiniture. In particolar modo, il piano S1 risulta essere in stato di abbandono e mette in mostra un profondo degrado con presenza, in alcune parti, di erbe infestanti.

PARTI COMUNI

L'intero complesso oggetto di pignoramento viene edificato i primi anni Settanta secondo un progetto di un edificio per la lavorazione ed esposizione dei mobili, allegato alla Licenza n. 142 del 1972. Inizialmente ideato come unica unità immobiliare, oggi risulta frazionato in 3 unità, che costituiscono gli attuali 3 lotti della



presente perizia di stima. Da ciò consegue che questi ultimi hanno mantenuto alcune parti comuni alle 3 unità, tra cui le facciate esterne, le recinzioni di confine tra i beni, la struttura portante dell'intero complesso.

Al riguardo si segnala che una porzione di corte del lotto n. 2 (subalterno n. 504), è interclusa planimetricamente all'interno del lotto n. 3 e pertanto, per essere fruibile, è necessario il passaggio all'interno del lotto n. 3 (vedi tavole di rilievo in allegato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, la cui edificazione risale ai primi anni '70, è costituito da una struttura portante di pilastri e travi in cemento armato, con fondazioni realizzate con plinti e travi di collegamento. I solai sono del tipo misto in opera aventi altezza di cm 18+4 ed interasse di cm 50 (*informazioni estrapolate dal Certificato di Collaudo in atti al Comune di Ariccia*). Le tamponature sono realizzate in laterizio e rifinite con pannelli di alluminio.

L'altezza interna è variabile ai vari piani: 3,20 ml al piano terra (*attualmente 2,70 ml per presenza di controsoffitto*), 3,00 ml piano primo e secondo. Il piano seminterrato presenta diverse altezze, anche in virtù di uno sbancamento realizzato, con una superficie minima di 3,95 ml ed una massima di 5,20 ml.

La copertura del fabbricato principale è realizzata a terrazzo con un pavimento prestampato.

Allo stato attuale i **lotti 1 e 2**, siti al piano terra del fabbricato commerciale, risultano essere rifiniti secondo le tipologie standard delle civili costruzioni (*pavimenti e rivestimenti in ceramica, intonaci e tinteggiatura civile, impianto elettrico sottotraccia*), mentre il **lotto n. 3** sito al piano S1, primo e secondo, risulta essere in corso di definizione e privo di ogni rifinitura e dotazione impiantistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere a disposizione della società esecutata.



PROVENIENZE VENTENNALI

LOTTE N. 1, 2, 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1972 al 10/12/1990	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Armando Casini	05/07/1972	423956	5859
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/1990 al 23/12/1994	**** Omissis ****	Atto di modifica denominazione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Armando Casini	10/12/1990	602872	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		-	28/03/1991	16354	10719
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1994 al 06/09/2005	**** Omissis ****	Atto di mutamento di denominazione ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Capecelatro Edmondo Maria	23/12/1994	40389	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		-	27/05/1998	16149	10785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/09/2005 al 21/12/2007	**** Omissis ****	Atto di mutamento di denominazione ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Capecelatro Edmondo Maria	06/09/2005	68501	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		-	13/10/2005	67069	39166
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2007 al 27/07/2017	**** Omissis ****	Atto di mutamento di denominazione ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Matella Antonio	21/12/2007	33106	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		-	18/01/2008	3291	1950
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Fontecchia	27/07/2017	22220	17495
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	08/08/2017	39408	27334
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Albano Laziale	08/08/2017	6462 Serie 1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

LOTTE N. 1, 2, 3

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 24/05/2007
Reg. gen. 41768 - Reg. part. 12208
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Linea di credito
Iscritto a - il 11/07/2017
Reg. gen. 32855 - Reg. part. 5692
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a - il 11/07/2017
Reg. gen. 32856 - Reg. part. 5693
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Tribunale di Velletri il 28/03/2024
Reg. gen. 16821 - Reg. part. 12566
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

I dati relativi alle formalità pregiudizievoli sono stati desunti dal Certificato Notarile del Notaio Alessandro Taddei, nonché dalla Relazione Preliminare del Notaio Francesco Maria de Iorio, entrambi in atti alla procedura in oggetto.



NORMATIVA URBANISTICA

LOTTI N. 1, 2, 3

Dalla visione dei documenti in atti al Comune di Ariccia si evince che la zona, dove è sito il complesso oggetto di esecuzione, ricade nella zona urbanistica E sottozona E1 "rurali di completamento, con le prescrizioni di lotto minimo edificabile 500 mq, e indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,50.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LOTTI N. 1, 2, 3

L'intero complesso edilizio oggetto di pignoramento risulta realizzato in virtù della **Licenza edilizia n. 142 del 10/11/1972**, rilasciata dal Comune di Ariccia **** Omissis **** (*Amm.re Unico della **** Omissis *****), per la realizzazione di uno stabilimento industriale, con inizio dei lavori dell'8 gennaio 1973, su un lotto di terreno di circa 6000,00 mq, in località Fontana di Papa.

Agli atti del Comune di Ariccia, ove lo scrivente ha effettuato accesso agli atti, sono presenti alcune pratiche edilizie che ad oggi hanno consentito all'intero complesso un mutamento della destinazione d'uso, da industriale a commerciale.

In particolare è presente il **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 27/07-S del 20/06/2007** rilasciato alla **** Omissis ****, "*per il cambio della destinazione d'uso da industriale a commerciale ed ampliamento.*", in difformità rispetto alla Licenza edilizia n. 142/72. Trattasi di modesti ampliamenti, dislocati tra il piano seminterrato e i piani superiori, di circa 155,00 mq.

Successivamente sono state presentate presso l'ufficio tecnico del Comune di Ariccia una serie di pratiche D.I.A. - Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001, di seguito elencate, sempre con lo stesso oggetto per "*la manutenzione straordinaria dell'immobile nel suo complesso ed una totale redistribuzione degli spazi interni*":

- **D.I.A. n. 24/08 prot. 6424 del 10 marzo 2008**. Al riguardo è presente la nota protocollo 8891/08 con la quale il Comune di Ariccia diffida all'esecuzione delle opere previste con richiesta di documentazione integrativa. In particolar modo veniva richiesto un chiarimento sulla destinazione d'uso e pertanto un "nuovo esauriente" elaborato grafico.

- **Comunicazione D.I.A. tardiva protocollo n. 8738 del 04 aprile 2008** "per problematiche di tipo strutturale di immediata urgenza".

- **D.I.A. n. 59/08 prot. 14169 del 03 giugno 2008** e successiva integrazione di documentazione richiesta, inoltrati presso l'UTC con **protocollo n. 25846 del 02 ottobre 2008** (allegati: elaborato grafico in duplice copia, dichiarazione di idoneità statica delle modifiche eseguite alle opere in cemento armato, bollettini per diritti di segreteria e sanzione, certificato di idoneità statica). Veniva inoltre dichiarato che si rinunciava in modo ufficiale alla pratica D.I.A. n. 113/08 prot. 23966 del 16 settembre 2008, presentata durante l'iter.

- **D.I.A. n 113/08 prot. 23966 del 16 settembre 2008**. Al riguardo è presente la nota protocollo 24963/08 con la quale il Comune di Ariccia diffidava all'esecuzione delle opere previste con ordine di non eseguire i lavori.



- D.I.A. artt. 37 e 22 del D.P.R. 380/01 n. 31/09 prot. 6362 del 06 marzo 2009.

Prima di tale pratica risulta presente l'Ordinanza n. 17 del 17/02/2009 del Comune di Ariccia, avente per oggetto la "sospensione lavori e demolizione opere abusive sul fabbricato sito in via Nettunense n. 14" e conseguente irrogazione di sanzione amministrativa pecuniaria prot. 7090/09 del 13/03/2009, pari ad euro mille. Tale quota risultava già versata, spontaneamente, ed allegata alla D.I.A. n. 31/09 prot. 6362 del 06 marzo 2009.

Successivamente alla presentazione delle suindicate pratiche venivano rilasciati, dal Comune di Ariccia al **** Omissis ****, ammi.re della **** Omissis **** n. 2 Permessi di Costruire:

- **P.d.C. n. 18 del 12/08/2009** per la realizzazione di opere di ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso, da commerciale a direzionale, della porzione di fabbricato posta al piano terra, facente parte di maggior fabbricato sito in Ariccia, Via Nettunense snc, e distinto in catasto al Foglio 21, Particella n. 625". E' presente comunicazione di Inizio Lavori del 13 agosto 2009 e Comunicazione di Fine Lavori con prot. 25511 del 30/09/2009.

Di fatto viene variata la destinazione d'uso di una parte del piano terra, l'attuale istituto di credito bancario, sub 502.

- **P.d.C. n. 01 del 14/01/2010** per la realizzazione di opere di ristrutturazione mediante spostamento di volumetria assentita al piano interrato al fabbricato sito in Ariccia, Via Nettunense snc, e distinto in catasto al Foglio 21, Particella n. 625". È presente Comunicazione di Fine Lavori prot. 33152 del 20 dicembre 2013 (in seguito a proroga del 13 agosto 2013, del termine di fine dei lavori per una durata di 6 mesi).

Dalla Relazione Tecnica allegata si evince che con questo Permesso di Costruire viene consentito lo "spostamento" di una porzione della cubatura al solo piano interrato, recuperata dalla chiusura totale del piano interrato a doppia altezza, della tamponatura perimetrale di alcune parti dell'interrato e dalla chiusura del sottoscala che porta ai piani superiori.

Entrambi i permessi rilasciati fanno riferimento alla D.I.A. n. 31/09 del 06 marzo 2009 prot. n. 6362/09.

In allegato documentazione urbanistica.

ELABORATI GRAFICI ASSENTITI - STATO DEI LUOGHI

Esiste una sostanziale conformità tra il rilievo dello stato dei luoghi e i grafici di progetto assentiti, ad eccezione di una lieve diversa distribuzione degli spazi interni ai diversi piani. Ad oggi il fabbricato si divide in 3 distinte unità immobiliare diverse, frutto dei titoli edilizi presentati e rilasciati dal Comune di Ariccia.

Solo il piano terra risulta rifinito e idoneo all'uso a cui esso è destinato (*subalterno 502 e 504*); i piani superiori (*piano primo e secondo*) e l'intero piano S1, risultano in corso di definizione, con i lavori di ristrutturazione fermi da tempo. Infatti, come riporta il fine lavori prot. 33152 del 20 dicembre 2013 (*allegato alla presente*) inerente al Permesso di Costruire n. 01 del 14/01/2010, sono tante le lavorazioni mancanti riferite ai vari piani (*S1, 1° e 2°*).

Lo scrivente, inoltre, segnala che, dalla sovrapposizione dei rilievi dello stato dei luoghi e i grafici di progetto assentiti, si evince tra l'altro una non perfetta rappresentazione geometrica dell'intero compendio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale, destinato ad Istituto di credito bancario, ubicato ad Ariccia (RM) - Via Nettunense n. 14, piano T

PREMESSA FORMAZIONE LOTTI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un complesso commerciale sito in prossimità della via Nettunense n. 14, Comune di Ariccia, Località Fontana di Papa a circa 500,00 mt dal nuovo Ospedale dei Castelli. La zona interessata, nata sostanzialmente come industriale, oggi risulta ampiamente urbanizzata con la presenza di immobili a destinazione residenziale e beni di prima necessità, dovendo, peraltro, precisare che il tessuto urbano non riveste in profondità i caratteri del classico sviluppo a maglia che prende vita da un luogo proprio di una collettività.

Il complesso è stato edificato nei primi anni Settanta come "Stabilimento industriale", con Licenza edilizia n. 142 del 10 novembre 1972, inizialmente concepito per lavorazione, esposizione e vendita di mobili. Il compendio, che negli anni ha mutato la sua destinazione in attività commerciale, ad oggi è costituito da un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra, con una superficie coperta di circa 600,00 mq, oltre a un ampio piano seminterrato di circa 2700,00 mq di superficie lorda. Il tutto contornato di ampie corti esclusive di pertinenza.

Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla formazione di n. 3 lotti.

DESCRIZIONE BENE N. 1

Il **primo lotto** è costituito da un locale commerciale posto al piano terra, attualmente destinato ad Istituto di credito bancario, censito al N.C.E.U. del Comune di Ariccia, al foglio 21, particella 625, subalterno 502, con apposita categoria catastale D/5. Il Comune di Ariccia, previo apposito Permesso di Costruire n. 18 del 12 agosto 2009, ne stabiliva la specifica destinazione di attività bancaria.

Esso sviluppa una superficie netta di circa 160,00 mq, con una disposizione interna che prevede idonei spazi di lavoro (uffici, archivio, servizi igienici, ricevimento pubblico) per la destinazione specifica di "Banca".

È presente, inoltre, una corte esclusiva di circa 525,00 mq, con accesso dalla Via Nettunense, con comodi spazi di parcheggio e manovra a servizi dell'attività.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 625, Sub. 502, Categoria D5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

PREMESSA ALLA STIMA

Al fine di ponderare in maniera compiuta la stima dell'intero compendio, è necessario, mai come in tale circostanza, rapportare lo stesso al territorio e al contesto urbano che ne accolgono il volume architettonico. Il luogo sul quale esso insiste, all'interno del territorio del Comune di Ariccia, è posto lungo la via Nettunense, a circa tre chilometri da Albano Laziale, Località Cecchina, godendo di un'ottima visibilità.



In tale contesto si segnalano la presenza di un grande opificio industriale, denominato Società Cooperativa Agricola di Fontana di Papa, noto marchio dei Castelli Romani (*oggetto attualmente di fallimento*), e del Nuovo ospedale dei Castelli, di recente costruzione.

L'area interessata, nata fondamentalmente come zona industriale, oggi ha visto l'incremento di edifici residenziali e dei beni di prima necessità (*piccole e medie attività commerciali nell'ambito della vendita di prodotti alimentari e della ristorazione*).

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Ariccia, per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo.

Questo metodo di stima consiste nella determinazione del valore di un bene mediante la comparazione con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella medesima zona, ove sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività.

La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura.

A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio*) e il Borsino Immobiliare del Comune di Ariccia, e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile (superficie convenzionale).

Come premesso, ai fini della stima si è tenuto inoltre conto della zona dove è sito il bene immobile, in località Fontana di Papa, a circa 500 mt dal nuovo Ospedale dei Castelli. Esso gode di un'ottima visibilità dalla Via Nettunense, nota strada statale che collega la zona dei Castelli Romani con il litorale tirrenico.

In particolar modo lo scrivente ha mediato tra i valori min e max per le tipologie "Uffici e Negozi" per la zona specifica del comune di Ariccia, tenendo conto della sua categoria catastale D5 (Istituto di credito). D'altronde il bene oggetto di stima, per la sua connotazione attuale, esula dalla comune classificazione di locale commerciale e non è del tutto corretto identificarlo solamente come tale.

Le superfici lorde commerciali, utili per la stima sintetica, vengono ottenute da un computo che considera il 100% delle superfici calpestabili e il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. In caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità i muri in comune sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti



il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

È stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 239,00 mq e € 1.400,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

1.400,00 €/mq X 239,00 mq = 334.600,00 €

Arrotondato ad € 335.000,000 (valore dell'immobile con stima Sintetica).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Istituto di credito Ariccia (RM) - Via Nettunense n. 14, piano T	239,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 335.000,00	100,00%	€ 335.000,00
				Valore di stima:	€ 335.000,00

Valore di stima arrotondato: € 335.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	4,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 315.000,00

Sono stati applicati dei deprezzamenti in virtù dello stato d'uso e di manutenzione del compendio (si considera le parti esterne in comune con gli altri lotti) e oneri di urbanizzazione in virtù dello stato dei luoghi non perfettamente conforme ai grafici di progetto.



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Ariccia (RM) - Via Campoleone n. 1, piano T

PREMESSA FORMAZIONE LOTTI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un complesso commerciale sito in prossimità della via Nettunense n. 14, Comune di Ariccia, Località Fontana di Papa a circa 500,00 mt dal nuovo Ospedale dei Castelli. La zona interessata, nata sostanzialmente come industriale, oggi risulta ampiamente urbanizzata con la presenza di immobili a destinazione residenziale e beni di prima necessità, dovendo, peraltro, precisare che il tessuto urbano non riveste in profondità i caratteri del classico sviluppo a maglia che prende vita da un luogo proprio di una collettività.

Il complesso è stato edificato nei primi anni Settanta come "Stabilimento industriale", con Licenza edilizia n. 142 del 10 novembre 1972, inizialmente concepito per lavorazione, esposizione e vendita di mobili. Il compendio, che negli anni ha mutato la sua destinazione in attività commerciale, ad oggi è costituito da un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra, con una superficie coperta di circa 600,00 mq, oltre a un ampio piano seminterrato di circa 2700,00 mq di superficie lorda. Il tutto contornato di ampie corti esclusive di pertinenza.

Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla formazione di n. 3 lotti.

DESCRIZIONE BENE N. 2

Il **secondo lotto** è costituito da un locale commerciale posto al piano terra, attualmente destinato ad Autosalone, censito al N.C.E.U. del Comune di Ariccia, al foglio 21, particella 625, subalterno 504, con apposita categoria catastale D/8. Sviluppa una superficie netta di circa 220,00 mq, con una disposizione interna che prevede un'ampia sala di esposizione, quattro uffici e servizi igienici. Sono presenti, inoltre, due corti esclusive di circa 2000,00 mq, a servizio dell'attività.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 625, Sub. 504, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

PREMESSA ALLA STIMA

Al fine di ponderare in maniera compiuta la stima dell'intero compendio, è necessario, mai come in tale circostanza, rapportare lo stesso al territorio e al contesto urbano che ne accolgono il volume architettonico. Il luogo sul quale esso insiste, all'interno del territorio del Comune di Ariccia, è posto lungo la via Nettunense, a circa tre chilometri da Albano Laziale, Località Cecchina, godendo di un'ottima visibilità.

In tale contesto si segnalano la presenza di un grande opificio industriale, denominato Società Cooperativa Agricola di Fontana di Papa, noto marchio dei Castelli Romani (*oggetto attualmente di fallimento*), e del Nuovo ospedale dei Castelli, di recente costruzione.

L'area interessata, nata fondamentalmente come zona industriale, oggi ha visto l'incremento di edifici residenziali e dei beni di prima necessità (*piccole e medie attività commerciali nell'ambito della vendita di prodotti alimentari e della ristorazione*).

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Ariccia, per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo.

Questo metodo di stima consiste nella determinazione del valore di un bene mediante la comparazione con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella medesima zona, ove sono noti i



valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività.

La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura.

A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio*) e il Borsino Immobiliare del Comune di Ariccia, e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile (superficie convenzionale).

Come premesso, ai fini della stima si è tenuto inoltre conto della zona dove è sito il bene immobile, in località Fontana di Papa, a circa 500 mt dal nuovo Ospedale dei Castelli. Esso gode di un'ottima visibilità dalla Via Nettunense, nota strada statale che collega la zona dei Castelli Romani con il litorale tirrenico.

In particolar modo lo scrivente ha mediato tra i valori min e max per le tipologie "Uffici e Negozi" per la zona specifica del comune di Ariccia, tenendo conto della sua categoria catastale D8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*).

Le superfici lorde commerciali, utili per la stima sintetica, vengono ottenute da un computo che considera il 100% delle superfici calpestabili e il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. In caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità i muri in comune sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

E' stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 370,99 mq e € 1.200,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

$1.200,00 \text{ €/mq} \times 370,99 \text{ mq} = 445.188,00 \text{ €}$

Arrotondato ad € 445.000,000 (valore dell'immobile con stima Sintetica).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Ariccia (RM) - Via Campoleone n. 1, piano T	370,99 mq	1.200,00 €/mq	€ 445.000,00	100,00%	€ 445.000,00
				Valore di stima:	€ 445.000,00

Valore di stima arrotondato: € 445.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 418.000,00

Sono stati applicati dei deprezzamenti in virtù dello stato d'uso e di manutenzione del compendio (si considera le parti esterne in comune con gli altri lotti) e oneri di urbanizzazione in virtù dello stato dei luoghi non perfettamente conforme ai grafici di progetto.



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile (a destinazione commerciale) ubicato a Ariccia (RM) - Via Campoleone snc, piano S1, 1° e 2°

PREMESSA FORMAZIONE LOTTI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un complesso commerciale sito in prossimità della via Nettunense n. 14, Comune di Ariccia, Località Fontana di Papa a circa 500,00 mt dal nuovo Ospedale dei Castelli. La zona interessata, nata sostanzialmente come industriale, oggi risulta ampiamente urbanizzata con la presenza di immobili a destinazione residenziale e beni di prima necessità, dovendo, peraltro, precisare che il tessuto urbano non riveste in profondità i caratteri del classico sviluppo a maglia che prende vita da un luogo proprio di una collettività.

Il complesso è stato edificato nei primi anni Settanta come "Stabilimento industriale", con Licenza edilizia n. 142 del 10 novembre 1972, inizialmente concepito per lavorazione, esposizione e vendita di mobili. Il compendio, che negli anni ha mutato la sua destinazione in attività commerciale, ad oggi è costituito da un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra, con una superficie coperta di circa 600,00 mq, oltre a un ampio piano seminterrato di circa 2700,00 mq di superficie lorda. Il tutto contornato di ampie corti esclusive di pertinenza.

Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla formazione di n. 3 lotti.

DESCRIZIONE BENE N. 3

Il **terzo lotto** è costituito da una porzione immobiliare dislocata tra il piano S1, piano primo e secondo avente destinazione commerciale, censito al N.C.E.U. del Comune di Ariccia, al foglio 21, particella 625, subalterno 506, catastalmente in corso di definizione. Infatti, allo stato attuale, il bene risulta essere totalmente privo di rifiniture interne, non dotato di impianti e di infissi (al piano S1). Quest'ultimo risulta essere il piano con più problematiche, segno dello stato di abbandono che versa dall'interruzione dei lavori di una ristrutturazione.

Tale lotto presenta una anomala strozzatura distributiva sul piano verticale, che non consente una razionale fruizione tra il volume sito al piano S1 e il volume dato dai piani 1° e 2°. Questo è dovuto al frazionamento che ha subito l'intero stabile, edificato inizialmente come unico stabilimento industriale, che oggi vede al piano terra altre due diverse unità immobiliari (Lotto 1 e 2). Il collegamento tra i piani è previsto solamente dal corpo scala presente al piano S1.

Dai grafici di progetto e dalle relazioni tecniche allegate all'ultimo titolo edilizio (*vedi paragrafo della Regolarità edilizia*) si evince che la destinazione d'uso del bene risulta essere commerciale, dove al piano S1 è prevista la realizzazione di un'officina per la preparazione delle auto, al servizio direttamente dell'attività di vendita prevista ai piani superiori.

A tutti e tre i piani risultano esserci tramezzi (*da completare*) che delineano una distribuzione interna degli spazi in linea con quanto previsto dai grafici di progetto:

- al **piano S1** è prevista la realizzazione di un'ampia zona di manutenzione/riparazione delle auto, un locale destinato all'accettazione, quattro ampi magazzini, oltre a servizi igienici e locali tecnici, per una superficie netta di circa 2.300,00 mq;



- al **piano 1°** è prevista la realizzazione di un'ampia sala destinata ad "attività di supporto al commerciale" e "attività ludica", una "sala proiezioni e dimostrazione prodotto", spogliatoio e servizi igienici per una superficie netta di circa 500,00 mq;
- al **piano 2°** è prevista la realizzazione di un'ampia sala destinata ad "attività di supporto al commerciale", un ufficio, tre sale conferenze e servizi igienici per una superficie netta di circa 500,00 mq. Dal piano secondo è presente il collegamento al lastrico di copertura.

A servizio dell'attività sono presenti delle corti esterne pari a circa 1685,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 625, Sub. 506, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

PREMESSA ALLA STIMA

Al fine di ponderare in maniera compiuta la stima dell'intero compendio, è necessario, mai come in tale circostanza, rapportare lo stesso al territorio e al contesto urbano che ne accolgono il volume architettonico. Il luogo sul quale esso insiste, all'interno del territorio del Comune di Ariccia, è posto lungo la via Nettunense, a circa tre chilometri da Albano Laziale, Località Cecchina, godendo di un'ottima visibilità.

In tale contesto si segnalano la presenza di un grande opificio industriale, denominato Società Cooperativa Agricola di Fontana di Papa, noto marchio dei Castelli Romani (*oggetto attualmente di fallimento*), e del Nuovo ospedale dei Castelli, di recente costruzione.

L'area interessata, nata fundamentalmente come zona industriale, oggi ha visto l'incremento di edifici residenziali e dei beni di prima necessità (*piccole e medie attività commerciali nell'ambito della vendita di prodotti alimentari e della ristorazione*).

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Ariccia, per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo.

Questo metodo di stima consiste nella determinazione del valore di un bene mediante la comparazione con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella medesima zona, ove sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività.

La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura.

A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio*) e il Borsino Immobiliare del Comune di Ariccia, e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di



manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile (superficie convenzionale).

Come premesso, ai fini della stima si è tenuto inoltre conto della zona dove è sito il bene immobile, in località Fontana di Papa, a circa 500 mt dal nuovo Ospedale dei Castelli. Esso gode di un'ottima visibilità dalla Via Nettunense, nota strada statale che collega la zona dei Castelli Romani con il litorale tirrenico.

In particolar modo lo scrivente, vista la natura dell'immobile, con grandi spazi al piano S1 di lavoro assimilabile a laboratorio o capannone, ha mediato tra i valori min e max per le tipologie "Uffici e Negozi" e per le tipologie "Magazzini, Laboratori e Capannoni" per la zona specifica del Comune di Ariccia, tenendo conto, in ogni caso, della sua natura commerciale e dell'ampia superficie a disposizione, nonché degli aspetti puramente tecnici in riferimento alla fruizione attuale degli spazi.

Le superfici lorde commerciali, utili per la stima sintetica, vengono ottenute da un computo che considera il 100% delle superfici calpestabili e il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. In caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità i muri in comune sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

E' stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 2085,10 mq e € 500,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:
 $500,00 \text{ €/mq} \times 2085,10 \text{ mq} = 1.042.550,00 \text{ €}$

Arrotondato ad € 1.043.000,00 (valore dell'immobile con stima Sintetica).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Porzione d'immobile Ariccia (RM) - Via Campoleone snc, piano T	2085,10 mq	500,00 €/mq	€ 1.043.000,00	100,00%	€ 1.043.000,00
				Valore di stima:	€ 1.043.000,00

Valore di stima arrotondato: € 1.043.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	65,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 344.000,00



Sono stati applicati dei deprezzamenti in virtù dello stato d'uso e di manutenzione del compendio (da considerare una sua ristrutturazione totale) e oneri di urbanizzazione in virtù dello stato dei luoghi non perfettamente conforme ai grafici di progetto.

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.

Velletri, li 09/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apa Diego



ALLEGATI E.I. 127/2024

1. Atto di pignoramento
2. Verbale di giuramento CTU
3. Verbali di sopralluogo
4. Documentazione catastale completa
 - 4.1 Lotto 1
 - 4.2 Lotto 2
 - 4.3 Lotto 3
5. Relazione preliminare
6. Certificato notarile
7. Titolo di proprietà
8. Documentazione urbanistica
9. Rilievo dello stato dei luoghi
 - 9.1 Definizione dei lotti
 - 9.2 Lotto 1
 - 9.3 Lotto 2
 - 9.4 Lotto 3
10. Documentazione fotografica
 - 10.1 Lotto 1
 - 10.2 Lotto 2
 - 10.3 Lotto 3
11. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
12. Invio della CTU alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale, destinato ad Istituto di credito bancario, ubicato ad Ariccia (RM) - Via Nettunense n. 14, piano T

PREMESSA FORMAZIONE LOTTI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un complesso commerciale sito in prossimità della via Nettunense n. 14, Comune di Ariccia, Località Fontana di Papa a circa 500,00 mt dal nuovo Ospedale dei Castelli. La zona interessata, nata sostanzialmente come industriale, oggi risulta ampiamente urbanizzata con la presenza di immobili a destinazione residenziale e beni di prima necessità, dovendo, peraltro, precisare che il tessuto urbano non riveste in profondità i caratteri del classico sviluppo a maglia che prende vita da un luogo proprio di una collettività.

Il complesso è stato edificato nei primi anni Settanta come "Stabilimento industriale", con Licenza edilizia n. 142 del 10 novembre 1972, inizialmente concepito per lavorazione, esposizione e vendita di mobili. Il compendio, che negli anni ha mutato la sua destinazione in attività commerciale, ad oggi è costituito da un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra, con una superficie coperta di circa 600,00 mq, oltre a un ampio piano seminterrato di circa 2700,00 mq di superficie lorda. Il tutto contornato di ampie corti esclusive di pertinenza.

Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla formazione di n. 3 lotti.

DESCRIZIONE BENE N. 1

Il **primo lotto** è costituito da un locale commerciale posto al piano terra, attualmente destinato ad Istituto di credito bancario, censito al N.C.E.U. del Comune di Ariccia, al foglio 21, particella 625, subalterno 502, con apposita categoria catastale D/5. Il Comune di Ariccia, previo apposito Permesso di Costruire n. 18 del 12 agosto 2009, ne stabiliva la specifica destinazione di attività bancaria.

Esso sviluppa una superficie netta di circa 160,00 mq, con una disposizione interna che prevede idonei spazi di lavoro (uffici, archivio, servizi igienici, ricevimento pubblico) per la destinazione specifica di "Banca".

È presente, inoltre, una corte esclusiva di circa 525,00 mq, con accesso dalla Via Nettunense, con comodi spazi di parcheggio e manovra a servizio dell'attività.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 625, Sub. 502, Categoria D5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dalla visione dei documenti in atti al Comune di Ariccia si evince che la zona, dove è sito il complesso oggetto di esecuzione, ricade nella zona urbanistica E sottozona E1 "rurali di completamento, con le prescrizioni di lotto minimo edificabile 500 mq, e indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,50.

Prezzo base d'asta: € 315.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato ad Ariccia (RM) - Via Campoleone n. 1, piano T

PREMESSA FORMAZIONE LOTTI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un complesso commerciale sito in prossimità della via Nettunense n. 14, Comune di Ariccia, Località Fontana di Papa a circa 500,00 mt dal nuovo Ospedale dei Castelli. La zona interessata, nata sostanzialmente come industriale, oggi risulta ampiamente urbanizzata con la presenza di immobili a destinazione residenziale e beni di prima necessità, dovendo, peraltro, precisare che il tessuto urbano non riveste in profondità i caratteri del classico sviluppo a maglia che prende vita da un luogo proprio di una collettività.

Il complesso è stato edificato nei primi anni Settanta come "Stabilimento industriale", con Licenza edilizia n. 142 del 10 novembre 1972, inizialmente concepito per lavorazione, esposizione e vendita di mobili. Il compendio, che negli anni ha mutato la sua destinazione in attività commerciale, ad oggi è costituito da un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra, con una superficie coperta di circa 600,00 mq, oltre a un ampio piano seminterrato di circa 2700,00 mq di superficie lorda. Il tutto contornato di ampie corti esclusive di pertinenza.

Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla formazione di n. 3 lotti.

DESCRIZIONE BENE N. 2

Il **secondo lotto** è costituito da un locale commerciale posto al piano terra, attualmente destinato ad Autosalone, censito al N.C.E.U. del Comune di Ariccia, al foglio 21, particella 625, subalterno 504, con apposita categoria catastale D/8. Sviluppa una superficie netta di circa 220,00 mq, con una disposizione interna che prevede un'ampia sala di esposizione, quattro uffici e servizi igienici. Sono presenti, inoltre, due corti esclusive di circa 2000,00 mq, a servizio dell'attività.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 625, Sub. 504, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dalla visione dei documenti in atti al Comune di Ariccia si evince che la zona, dove è sito il complesso oggetto di esecuzione, ricade nella zona urbanistica E sottozona E1 "rurali di completamento, con le prescrizioni di lotto minimo edificabile 500 mq, e indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,50.

Prezzo base d'asta: € 418.000,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile (a destinazione commerciale) ubicato ad Ariccia (RM) - Via Campoleone snc, piano S1, 1° e 2°

PREMESSA FORMAZIONE LOTTI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un complesso commerciale sito in prossimità della via Nettunense n. 14, Comune di Ariccia, Località Fontana di Papa a circa 500,00 mt dal nuovo Ospedale dei Castelli. La zona interessata, nata sostanzialmente come industriale, oggi risulta ampiamente urbanizzata con la presenza di immobili a destinazione residenziale e beni di prima necessità, dovendo, peraltro, precisare che il tessuto urbano non riveste in profondità i caratteri del classico sviluppo a maglia che prende vita da un luogo proprio di una collettività.

Il complesso è stato edificato nei primi anni Settanta come "Stabilimento industriale", con Licenza edilizia n. 142 del 10 novembre 1972, inizialmente concepito per lavorazione, esposizione e vendita di mobili. Il compendio, che negli anni ha mutato la sua destinazione in attività commerciale, ad oggi è costituito da un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra, con una superficie coperta di circa 600,00 mq, oltre a un ampio piano seminterrato di circa 2700,00 mq di superficie lorda. Il tutto contornato di ampie corti esclusive di pertinenza.

Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla formazione di n. 3 lotti.

DESCRIZIONE BENE N. 3

Il **terzo lotto** è costituito da una porzione immobiliare dislocata tra il piano S1, piano primo e secondo avente destinazione commerciale, censito al N.C.E.U. del Comune di Ariccia, al foglio 21, particella 625, subalterno 506, catastalmente in corso di definizione. Infatti, allo stato attuale, il bene risulta essere totalmente privo di rifiniture interne, non dotato di impianti e di infissi (al piano S1). Quest'ultimo risulta essere il piano con più problematiche, segno dello stato di abbandono che versa dall'interruzione dei lavori di una ristrutturazione.

Tale lotto presenta una anomala strozzatura distributiva sul piano verticale, che non consente una razionale fruizione tra il volume sito al piano S1 e il volume dato dai piani 1° e 2°. Questo è dovuto al frazionamento che ha subito l'intero stabile, edificato inizialmente come unico stabilimento industriale, che oggi vede al piano terra altre due diverse unità immobiliari (Lotto 1 e 2). Il collegamento tra i piani è previsto solamente dal corpo scala presente al piano S1.

Dai grafici di progetto e dalle relazioni tecniche allegate all'ultimo titolo edilizio (*vedi paragrafo della Regolarità edilizia*) si evince che la destinazione d'uso del bene risulta essere commerciale, dove al piano S1 è prevista la realizzazione di un'officina per la preparazione delle auto, al servizio direttamente dell'attività di vendita prevista ai piani superiori.

A tutti e tre i piani risultano esserci tramezzi (*da completare*) che delineano una distribuzione interna degli spazi in linea con quanto previsto dai grafici di progetto:

- al **piano S1** è prevista la realizzazione di un'ampia zona di manutenzione/riparazione delle auto, un locale destinato all'accettazione, quattro ampi magazzini, oltre a servizi igienici e locali tecnici, per una superficie netta di circa 2.300,00 mq;
- al **piano 1°** è prevista la realizzazione di un'ampia sala destinata ad "attività di supporto al commerciale" e "attività ludica", una "sala proiezioni e dimostrazione prodotto", spogliatoio e servizi igienici per una superficie netta di circa 500,00 mq;



- al **piano 2°** è prevista la realizzazione di un'ampia sala destinata ad "attività di supporto al commerciale", un ufficio, tre sale conferenze e servizi igienici per una superficie netta di circa 500,00 mq. Dal piano secondo è presente il collegamento al lastrico di copertura.

A servizio dell'attività sono presenti delle corti esterne pari a circa 1685,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 625, Sub. 506, Categoria F4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dalla visione dei documenti in atti al Comune di Ariccia si evince che la zona, dove è sito il complesso oggetto di esecuzione, ricade nella zona urbanistica E sottozona E1 "rurali di completamento, con le prescrizioni di lotto minimo edificabile 500 mq, e indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,50.

Prezzo base d'asta: € 344.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 315.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale, destinato ad Istituto di credito bancario			
Ubicazione:	Ariccia (RM) - Via Nettunense n. 14, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale, destinato ad Istituto di credito bancario Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 625, Sub. 502, Categoria D5	Superficie	239,00 mq
Stato conservativo:	L'edificio commerciale, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, all'esterno si presenta con un sufficiente stato conservativo, così come le porzioni interne del piano terra, subalterni 502 e 504, costituenti il lotto 1 e lotto 2 . Il piano S1 e i piani primo e secondo, costituenti il lotto n. 3 , sono in corso di definizione, non essendo stata completata la loro ristrutturazione, e pertanto privi di rifiniture. <u>In particolar modo, il piano S1 risulta essere in stato di abbandono e mette in mostra un profondo degrado con presenza, in alcune parti, di erbe infestanti.</u>		
Descrizione:	<p><i>Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un complesso commerciale sito in prossimità della via Nettunense n. 14, Comune di Ariccia, Località Fontana di Papa a circa 500,00 mt dal nuovo Ospedale dei Castelli. La zona interessata, nata sostanzialmente come industriale, oggi risulta ampiamente urbanizzata con la presenza di immobili a destinazione residenziale e beni di prima necessità, dovendo, peraltro, precisare che il tessuto urbano non riveste in profondità i caratteri del classico sviluppo a maglia che prende vita da un luogo proprio di una collettività.</i></p> <p><i>Il complesso è stato edificato nei primi anni Settanta come "Stabilimento industriale", con Licenza edilizia n. 142 del 10 novembre 1972, inizialmente concepito per lavorazione, esposizione e vendita di mobili. Il compendio, che negli anni ha mutato la sua destinazione in attività commerciale, ad oggi è costituito da un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra, con una superficie coperta di circa 600,00 mq, oltre a un ampio piano seminterrato di circa 2700,00 mq di superficie lorda. Il tutto contornato di ampie corti esclusive di pertinenza.</i></p> <p><u>Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla formazione di n. 3 lotti.</u></p> <p>Il primo lotto è costituito da un locale commerciale posto al piano terra, attualmente destinato ad Istituto di credito bancario, censito al N.C.E.U. del Comune di Ariccia, al foglio 21, particella 625, subalterno 502, con apposita categoria catastale D/5. <u>Il Comune di Ariccia, previo apposito Permesso di Costruire n. 18 del 12 agosto 2009, ne stabiliva la specifica destinazione di attività bancaria.</u></p> <p>Esso sviluppa una superficie netta di circa 160,00 mq, con una disposizione interna che prevede idonei spazi di lavoro (uffici, archivio, servizi igienici, ricevimento pubblico) per la destinazione specifica di "Banca". È presente, inoltre, una corte esclusiva di circa 525,00 mq, con accesso dalla Via Nettunense, con comodi spazi di parcheggio e manovra a servizio dell'attività.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal creditore precedente in virtù di contratto di locazione opponibile. Per i dettagli si rimanda a quanto di competenza del custode giudiziario.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 418.000,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Ariccia (RM) - Via Campoleone n. 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 625, Sub. 504, Categoria D8	Superficie	370,99 mq
Stato conservativo:	L'edificio commerciale, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, all'esterno si presenta con un sufficiente stato conservativo, così come le porzioni interne del piano terra, subalterni 502 e 504, costituenti il lotto 1 e lotto 2 . Il piano S1 e i piani primo e secondo, costituenti il lotto n. 3 , sono in corso di definizione, non essendo stata completata la loro ristrutturazione, e pertanto privi di rifiniture. <u>In particolar modo, il piano S1 risulta essere in stato di abbandono e mette in mostra un profondo degrado con presenza, in alcune parti, di erbe infestanti.</u>		
Descrizione:	<p><i>Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un complesso commerciale sito in prossimità della via Nettunense n. 14, Comune di Ariccia, Località Fontana di Papa a circa 500,00 mt dal nuovo Ospedale dei Castelli. La zona interessata, nata sostanzialmente come industriale, oggi risulta ampiamente urbanizzata con la presenza di immobili a destinazione residenziale e beni di prima necessità, dovendo, peraltro, precisare che il tessuto urbano non riveste in profondità i caratteri del classico sviluppo a maglia che prende vita da un luogo proprio di una collettività.</i></p> <p><i>Il complesso è stato edificato nei primi anni Settanta come "Stabilimento industriale", con Licenza edilizia n. 142 del 10 novembre 1972, inizialmente concepito per lavorazione, esposizione e vendita di mobili. Il compendio, che negli anni ha mutato la sua destinazione in attività commerciale, ad oggi è costituito da un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra, con una superficie coperta di circa 600,00 mq, oltre a un ampio piano seminterrato di circa 2700,00 mq di superficie lorda. Il tutto contornato di ampie corti esclusive di pertinenza.</i></p> <p><u>Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla formazione di n. 3 lotti.</u></p> <p>Il secondo lotto è costituito da un locale commerciale posto al piano terra, attualmente destinato ad Autosalone, censito al N.C.E.U. del Comune di Ariccia, al foglio 21, particella 625, subalterno 504, con apposita categoria catastale D/8. Sviluppa una superficie netta di circa 220,00 mq, con una disposizione interna che prevede un'ampia sala di esposizione, quattro uffici e servizi igienici. Sono presenti, inoltre, due corti esclusive di circa 2000,00 mq, a servizio dell'attività.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere a disposizione della società esecutata, ove è presente la propria attività commerciale.		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 344.000,00

Bene N° 3 - Porzione d'immobile (a destinazione commerciale)			
Ubicazione:	Ariccia (RM) - Via Campoleone snc, piano S1, 1° e 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile (a destinazione commerciale) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 625, Sub. 506, Categoria F4	Superficie	2085,10 mq
Stato conservativo:	L'edificio commerciale, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, all'esterno si presenta con un sufficiente stato conservativo, così come le porzioni interne del piano terra, subalterni 502 e 504, costituenti il lotto 1 e lotto 2 . Il piano S1 e i piani primo e secondo, costituenti il lotto n. 3 , sono in corso di definizione, non essendo stata completata la loro ristrutturazione, e pertanto privi di rifiniture. <u>In particolar modo, il piano S1 risulta essere in stato di abbandono e mette in mostra un profondo degrado con presenza, in alcune parti, di erbe infestanti.</u>		
Descrizione:	<p><i> Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un complesso commerciale sito in prossimità della via Nettunense n. 14, Comune di Ariccia, Località Fontana di Papa a circa 500,00 mt dal nuovo Ospedale dei Castelli. La zona interessata, nata sostanzialmente come industriale, oggi risulta ampiamente urbanizzata con la presenza di immobili a destinazione residenziale e beni di prima necessità, dovendo, peraltro, precisare che il tessuto urbano non riveste in profondità i caratteri del classico sviluppo a maglia che prende vita da un luogo proprio di una collettività.</i></p> <p><i> Il complesso è stato edificato nei primi anni Settanta come "Stabilimento industriale", con Licenza edilizia n. 142 del 10 novembre 1972, inizialmente concepito per lavorazione, esposizione e vendita di mobili. Il compendio, che negli anni ha mutato la sua destinazione in attività commerciale, ad oggi è costituito da un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra, con una superficie coperta di circa 600,00 mq, oltre a un ampio piano seminterrato di circa 2700,00 mq di superficie lorda. Il tutto contornato di ampie corti esclusive di pertinenza.</i></p> <p><u> Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla formazione di n. 3 lotti.</u></p> <p> Il terzo lotto è costituito da una porzione immobiliare dislocata tra il piano S1, piano primo e secondo avente destinazione commerciale, censito al N.C.E.U. del Comune di Ariccia, al foglio 21, particella 625, subalterno 506, catastalmente in corso di definizione. Infatti, allo stato attuale, il bene risulta essere totalmente privo di rifiniture interne, non dotato di impianti e di infissi (al piano S1). Quest'ultimo risulta essere il piano con più problematiche, segno dello stato di abbandono che versa dall'interruzione dei lavori di una ristrutturazione.</p> <p>Tale lotto presenta una anomala strozzatura distributiva sul piano verticale, che non consente una razionale fruizione tra il volume sito al piano S1 e il volume dato dai piani 1° e 2°. Questo è dovuto al frazionamento che ha subito l'intero stabile, edificato inizialmente come unico stabilimento industriale, che oggi vede al piano terra altre due diverse unità immobiliari (Lotto 1 e 2). <u> Il collegamento tra i piani è previsto solamente dal corpo scala presente al piano S1.</u></p> <p>Dai grafici di progetto e dalle relazioni tecniche allegate all'ultimo titolo edilizio (<i>vedi paragrafo della Regolarità edilizia</i>) si evince che la destinazione d'uso del bene risulta essere commerciale, dove al piano S1 è prevista la realizzazione di un'officina per la preparazione delle auto, al servizio direttamente dell'attività di vendita prevista ai piani superiori.</p> <p>A tutti e tre i piani risultano esserci tramezzi (<i>da completare</i>) che delineano una distribuzione interna degli spazi in linea con quanto previsto dai grafici di progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al piano S1 è prevista la realizzazione di un'ampia zona di manutenzione/riparazione delle auto, un locale destinato all'accettazione, quattro ampi magazzini, oltre a servizi igienici e locali tecnici, per una superficie netta di circa 2.300,00 mq; - al piano 1° è prevista la realizzazione di un'ampia sala destinata ad "attività di supporto al commerciale" e "attività ludica", una "sala proiezioni e dimostrazione prodotto", spogliatoio e servizi igienici per una superficie netta di circa 500,00 mq; - al piano 2° è prevista la realizzazione di un'ampia sala destinata ad "attività di supporto al commerciale", un ufficio, tre sale conferenze e servizi igienici per una superficie netta di circa 500,00 mq. Dal piano secondo è presente il collegamento al lastrico di copertura. <p>A servizio dell'attività sono presenti delle corti esterne pari a circa 1685,00 mq.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere a disposizione della società esecutata.		

