

TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA PROMOSSA DA

XXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 292/2007

G.E. . DOTT. AUDINO RICCARDO

<i>INDICE</i>	<i>Pag. 1</i>
<i>PREMESSA E QUESITI</i>	<i>Pag. 2</i>
<i>DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	<i>Pag. 8</i>
<i>CONSULENZA</i>	<i>Pag. 9</i>
<i>QUESITO N. 1 : VERIFICA DELLA COMPLETEZZA</i>	
<i>DELLA DOCUMENTAZIONE VENTENNALE NOTARILE</i>	
<i>E DEL PIGNORAMENTO,</i>	<i>Pag. 9</i>
<i>QUESITI N. 2-3-4-5: DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</i>	
<i>PIGNORATO, CONFORMITÀ DELLE DESCRIZIONI</i>	
<i>E REGOLARITÀ URBANISTICA :</i>	<i>Pag. 9</i>
<i>QUESITI 6-7-8-9-10-11-12: DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI</i>	
<i>PIGNORATI , LORO POSSESSO E STATO ATTUALE</i>	<i>Pag. 11</i>
<i>QUESITI 13-14-15-16-17-18-19 CONCLUSIVI</i>	<i>Pag. 16</i>
<i>QUESITO N. 20 : DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE AI FINI</i>	
<i>DELL'EMISSIONE DELL'ORDINANZA DI VENDITA</i>	
<i>E DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO :</i>	<i>Pag. 17</i>
<i>ALLEGATI.....</i>	<i>Pag. 19</i>

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Francesco Campera, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti di Roma con Studio in Genzano di Roma *do studio Avv. Pacchiarotti Via Calabria 5*, è comparso avanti alla S.V. previa diretta convocazione in data 20-5-2009 al fine di essere nominato esperto nella Procedura esecutiva di cui in premessa.

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

ACCERTI L'ESPERTO:

- 1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali; sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni di cui all'art. 30 del DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente,

della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

- 2) Descrivere, previo necessario accesso l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni; locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei e consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto producendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- 6) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e all'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato dagli artt. 4) comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001; n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n. 47;
- 7) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione). All'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare. In questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini. Nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio d'indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto

dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 9) Accertare se l'immobile è libero od occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in l. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento d'assegnazione della casa coniugale;
- 11) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione e riscatto.
- 12) Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della

letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti d'assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 13)** Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14)** Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.

assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- 15)** Intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 16)** Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 17)** Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).
- 18)** Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto per la vendita.
- 19)** Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20)** Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed. in triplice

copia, adeguata e dettagliata del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

- 21)** *Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.*

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI:

In evasione all'incarico conferitomi, il sottoscritto, dopo aver ritirato la documentazione depositata, relativa all'esecuzione immobiliare N.292/2007, preso atto che la convocazione della parte mediante RRR non ha avuto esito positivo, ha preso contatto direttamente con l'esecutato che ha acconsentito a far effettuare la visita di sopralluogo all'immobile oggetto della presente perizia; si è recato presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di ARDEA, ove inizialmente non si è trovata la pratica edilizia; poi si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di POMEZIA, ove neanche è stato possibile ritrovare il fascicolo edilizio, che alla fine è stato rinvenuto al Comune di Ardea ove si è presa visione di quanto disponibile in merito alla pratica edilizia dell'immobile; ha effettuato le visure e gli accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati- Ufficio Provinciale di Roma, provvedendo all'aggiornamento della planimetria catastale.

CONSULENZA

La presente relazione tecnica di ufficio intende riferire i risultati delle indagini svolte dando compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti, per l'immobile di seguito indicato e descritto, oggetto della

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 292/2007 dalla ITALFONDIARIO SPA
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In merito ai quesiti posti risulta:

QUESITO N. 1 : VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA
DOCUMENTAZIONE VENTENNALE NOTARILE E DEL PIGNORAMENTO

Ci si riporta a quanto rilevato dal Notaio Pennazzi Catalani, incaricato di
procedere ad apposita relazione.

QUESITI N. 2-3-4-5: DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO,
CONFORMITÀ DELLE DESCRIZIONI, LORO POSSESSO E REGOLARITÀ
URBANISTICA :

Trattasi di un immobile commerciale in Comune di ARDEA – nel tratto
della via Litoranea S.S. 601 Ostia - Anzio S.S. 601 Ostia – Anzio (km
25,300), oggi denominata Lungomare xxxxxxxxxxxxxxxxxxxl piano terra con
annesso locale cantina al piano seminterrato, confinante con Litoranea
S.S. 601 Ostia - Anzio proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx agli atti
del pignoramento è distinto alla Agenzia del Territorio (ex NCEU)
come di seguito indicato :

LOCALE COMMERCIALE: COMUNE DI ARDEA F55 part.295 sub 4 C1
classe 2 mq,97 rc 1938,73 ;

CANTINA : COMUNE DI ARDEA F55 part.295 sub 16 C2 classe 5
mq,146 rc 640,92 .

SOSTANZIALMENTE risultano confermati i dati identificativi catastali
riportati nell'atto di pignoramento: a seguito del sopralluogo effettuato,
si è rilevato l'esatta indirizzo dell'immobile sulla via Litoranea S.S. 601

nel tratto della via Litoranea S.S. 601 Ostia - Anzio (km 25,300),
che è denominato "Lungomare Txxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - 00040 Ardea".

Allo stato attuale, la distribuzione interna dei locali si differenzia sia da
quanto riportato catastalmente sia rispetto alla licenza edilizia a seguito
di:

- un ampliamento di superficie di circa 36 mq,
- una diversa distribuzione interna dell'immobile commerciale che
comunica direttamente, mediante una scala interna con il locale al
piano inferiore, e attraverso 3 porte di comunicazione con il locale
di cui al sub 3, non facente parte della presente esecuzione
immobiliare: con denuncia di variazione prot. n.rm 021 2386 del 16 -
2-2011, è stata presentato detto aggiornamento all'agenzia del
Territorio con relativa fusione ed ampliamento;

ATTUALMENTE L'IMMOBILE COMMERCIALE È IDENTIFICABILE
CATASTALMENTE NEL COMUNE DI ARDEA, LUNGOMARE TOR SAN
LORENZO 195-197-199, PIANO T/S I, F55 PART.295 SUB 507 C1
CLASSE 2 MQ 203 RC 4057,34 INTESTATO A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Da un punto di vista urbanistico, come verificato negli archivi Comunali, in
data 11-aprile 1964 risulta rilasciata dal Comune di Pomezia il Nulla
Osta per l'esecuzione di Lavori Edili n. 3380 per una variante ad un
villino già esistente". Si evidenzia che lo stato attuale si presenta in
maniera difforme da quanto indicato nei grafici di cui al suddetto Nulla
Osta nel corso degli anni sono state eseguite le seguenti modifiche:

- fusione con il locale sottostante previa realizzazione di una scala
interna e diversa distribuzione interna dei locali al piano terra;

- realizzazione di una veranda costituendo pertanto un aumento di superficie calpestabile dell'immobile per circa mq. 36 che RISULTA CONDONABILE in quanto realizzato intorno al 1993, come risulta dall'accatastamento presentato al NCEU in data 22 settembre 1993 con prot. 072308 .

QUESITI 6-7-8-9-10-11-12: DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E LORO POSSESSO .

QUESITO 6: L'IMMOBILE COMMERCIALE è sito nel Comune di ARDEA – nel tratto della via Litoranea S.S. 601 Ostia - Anzio S.S. 601 Ostia – Anzio (km 25,300) denominata "Lungomare xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nelle vicinanze del Consorzio "Lido di Tirrenella" e a circa 1.200 m dall'incrocio con la strada Provinciale SP95 B Laurentina. Fa parte, con altri 14 immobili, di uno stabile di maggiore consistenza disposto su 4 livelli.

L'accesso all'immobile in oggetto avviene direttamente dalla corte condominiale, di fatto utilizzata come parcheggio a raso risultando graffiato con la particella 295 su cui sorge l'intero immobile condominiale.

I locali oggetto della presente perizia risultano attualmente gestiti dall'esecutato come Bar Trattoria : si accede direttamente dal parcheggio stradale ad una prima sala di circa 36 mq ricavata sotto un portico e con esposizione SO e successivamente ad un disimpegno di circa mq 21 ove sono collocati i servizi; si entra quindi nella grossa sala principale h= 3,50 di circa 106 mq . Attualmente il locale risulta collegato con

il sub 3, ove è collocata la cucina, pur non facendo parte della presente esecuzione.

I locali seminterrati sono costituiti da altro grande locale di altezza circa $h=2,50$ con annesse pertinenze; vi si accede scendendo una scala in legno posta nella grossa sala principale uso cantina di circa mq. 90,00 $h=2,50m$, da cui si può accedere ad un altro locale cantina di circa mq. 16,00 $h=2,50m$, ad un locale deposito di circa mq. 27,00 $h=2,10m$ e ad un locale uso wc circa di mq. 8,00 $h = 2,10m$ che completa la descrizione dei locali ; l'accesso alla cantina è possibile anche direttamente dall'esterno dal civico 201.

L'immobile commerciale è dotato di impianti tecnici funzionanti; i pavimenti sono in ceramica e gli infissi interni ed esterni in alluminio; all'interno dei wc al piano interrato sono riscontrabili alcuni fenomeni di condensa; nell'atrio di ingresso risulta un distacco di circa 15 mq di intonaco del soffitto, segnale che occorre sottoporre il locale commerciale ad un intervento di manutenzione straordinaria complessivo; anche lo stato di conservazione generale esterno dello stabile necessita di manutenzione straordinaria sulle facciate esterne.

Peraltro il locale è oggetto di Ordinanza n. 404 del 22-9-2010 di chiusura immediata delle attività di somministrazione di alimenti e bevande (Bar - Ristorante), in quanto a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2010 dal Servizio di Polizia Ambientale congiuntamente al TPALL dell'ARPA Lazio, è stato accertato che il

sopra citato locale non ha allaccio ad impianto fognario pubblico di depurazione .

Dovranno essere eseguiti lavori di ripristino consistenti nei lavori di frazionamento consistenti nella chiusura di tutte le porte di collegamento, con il sub 3 di altrui proprietà.

La zona è dotata di tutti i servizi e completamente urbanizzata. La struttura portante dell'edificio è in muratura con ordinarie rifiniture. Dalle ricerche effettuate non risulta che l'immobile sia interessato da domanda di condono edilizio ex legge 47/85 e/o L. 724/94 e/o L. 326/03 e della L.R. n. 12/04 e successive modifiche, anche se nel prenderne visione, il sottoscritto ha constatato alcune difformità rispetto al progetto allegato alla licenza edilizia che di seguito vengono elencate:

- 1) Piano interrato: risulta realizzata una fusione con il piano terra mediante una scala di collegamento, rispetto a quanto legittimato ;
- 2) Piano Terra: risulta realizzata una veranda in ampliamento ai locali legittimati: è stato effettuato quindi un ampliamento complessivo al piano terra di circa mq. 36,00 , in difformità rispetto a quanto previsto nella licenza edilizia originale,
- 3) fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, sanabili con la presentazione di una dia in sanatoria.
- 4) Andranno inoltre eseguiti lavori di frazionamento dal sub 3 che non fa parte della presente Esecuzione immobiliare.

In via generale risulta che gli abusi presenti sono sanabili :

- previa presentazione di dia in sanatoria art.37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 per le difformità di cui ai punti 1-3. E'

necessario presentare anche denuncia al genio civile per la verifica della bucatura del solaio.

- previa domanda di sanatoria ai sensi dell'art 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche o integrazioni per gli ampliamenti di cui al punto 2; le spese previste per le suddette sanatorie da sottrarre al valore dell'immobile sono indicate successivamente.
- previa presentazione di dia art. 22 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 per i lavori di frazionamento dal sub 3. E' necessario presentare anche denuncia al genio civile per la verifica della bucatura del solaio.

Per i suddetti lavori interni e per le pratiche comunali è prevedibile una spesa complessiva di circa 12.000 euro comprensiva anche della sanzione dovuta per la domanda di sanatoria. Detto importo dovrà essere detratto dal valore dell'immobile.

QUESITO N. 7-8

FORMAZIONE DI LOTTI

L'immobile sottoposto ad esecuzione risulta essere pignorato per intero; dal sopralluogo eseguito si conferma la possibilità di vendere il bene pignorato per intero in un unico lotto.

Sulla base di quanto dichiarato dal Sig. ██████ risulta che l'immobile partecipa alle spese condominiali con quote millesimali di riparto tab. A pari a 290,00 millesimi.

QUESITO N. 9-10

L'immobile risulta attualmente occupato e in possesso

dell'esecutato.

QUESITO N. 11 : ESISTENZA DI VINCOLI

Dalle ricerche effettuate non sono emerse notizie in merito all'esistenza di vincoli di alcuna natura sui beni pignorati.

QUESITO N. 12:

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

CRITERIO DI STIMA: STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Detto criterio di stima necessita di una indagine di mercato che attraverso il rilevamento analizza lo stato delle contrattazioni recentemente concluse ed i prezzi ad esse riferiti. In generale il mercato immobiliare vive un momento poco brillante, legato alla situazione economica nazionale ed internazionale: è possibile che in zona la vendita di appartamenti dello stesso numero di vani possa trovare un interesse sufficiente, pur in considerazione del numero di immobili simili esistenti nella zona. Sulla scorta delle argomentazioni sopra esposte, eseguite le indagini di mercato per immobili similari, si è accertato un valore di mercato al mq in zona pari ad Euro 2.800,00/mq di superficie commerciale; l'immobile commerciale sub 507 ha una superficie commerciale lorda di circa 251 che va moltiplicata per il valore medio di mercato di 2.800,00 Euro/mq; applicando un coefficiente di deprezzamento pari a 0,90 che tiene conto dello stato di vetustà dell'immobile, si ricava il valore di mercato medio unitario residenziale ponderato pari a euro 2.520,00 /mq ; considerando una superficie commerciale complessiva di mq 251,00 si ottiene il VALORE DI MERCATO

COMPLESSIVO pari a Euro 624.113,00 ; detraendo euro 12.000,00 per spese di sanatoria , il valore di mercato dell'immobile è di euro 612.000,00 .

CONCLUSIONI

In risposta al quesito 13 si correda la relazione , presentata anche su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf per Adobe Acrobat) o equivalente e di reperto fotografico cartaceo e digitale degli spazi esterni ed interni . QUESITO N. 14 : La presente relazione verrà inviata alle parti .

QUESITO N. 15: Il sottoscritto si impegna ad intervenire nell'udienza del 22-2-2011 .

QUESITO N. 16 :La presente relazione è presentata fuori termini richiesti.

QUESITO N. 17-18 Si allega la seguente documentazione:

- 1) FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE E SUA UBICAZIONE
- 2) PLANIMETRIA CATASTALE e visure

QUESITO N. 19: Non risultano da segnalare ostacoli all' accesso dell'immobile.

QUESITO N. 20 : DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE AI FINI DELL'EMISSIONE DELL'ORDINANZA DI VENDITA E DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO (triplice copia negli allegati):

LOTTO UNICO COSTITUITO DA

LOCALE COMMERCIALE IN COMUNE DI ARDEA- NEL TRATTO DELLA VIA LITORANEA S.S. 601 OSTIA - ANZIO S.S. 601 OSTIA - ANZIO (KM 25,300) DENOMINATA LUNGOMARE TOR SAN LORENZO" 195-197-199 NELLE VICINANZE DEL CONSORZIO "LIDO DI TIRRENELLA" E A CIRCA 1.200 M DALL'INCROCIO CON LA STRADA PROVINCIALE SP95 B LAURENTINA. FA PARTE, CON ALTRI 14 IMMOBILI, DI UNO STABILE DI MAGGIORE CONSISTENZA DISPOSTO SU 4 LIVELLI.

I LOCALI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA RISULTANO ATTUALMENTE GESTITI COME BAR TRATTORIA E SONO COMPOSTI DA UNA PRIMA SALA DI CIRCA 36 MQ REALIZZATA ABUSIVAMENTE, DA UN DISIMPEGNO DI CIRCA MQ 21 OVE SONO COLLOCATI I SERVIZI, DA UNA GROSSA SALA PRINCIPALE H= 3,50 DI CIRCA 106 MQ . ATTUALMENTE IL LOCALE RISULTA COLLEGATO CON IL SUB 3, OVE È COLLOCATA LA CUCINA, PUR NON FACENDO PARTE DELLA PRESENTE ESECUZIONE. I LOCALI SEMINTERRATI SONO COSTITUITI DA ALTRO GRANDE LOCALE CIRCA 90 MQ DI ALTEZZA H=2,50 CON ANNESSE PERTINENZE; L'ACCESSO ALLA CANTINA È POSSIBILE ANCHE DIRETTAMENTE DALL'ESTERNO DAL CIVICO 201. L'IMMOBILE COMMERCIALE È DOTATO DI IMPIANTI TECNICI FUNZIONANTI MA È PRIVO DI ALLACCIO AD IMPIANTO FOGNARIO PUBBLICO DI DEPURAZIONE . PER L'IMMOBILE SONO NECESSARI LAVORI DI RIPRISTINO E LA PRESENTAZIONE DELLA DIA IN SANATORIA. ART. 22 COMMA 2 L.R. 15/2008, DOMANDA DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 40, COMMA

6° DELLA L.28 FEBBRAIO 1985 N. 47 E DI DIA ART. 22 COMMA 3
DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N.380 PER I LAVORI DI
FRAZIONAMENTO DAL SUB 3. E' NECESSARIO PRESENTARE ANCHE
DENUNCIA AL GENIO CIVILE PER LA VERIFICA DELLA BUCATURA DEL
SOLAIO. ATTUALMENTE L'IMMOBILE COMMERCIALE È IDENTIFICABILE
CATASTALMENTE NEL COMUNE DI ARDEA , LUNGOMARE TOR SAN
LORENZO 195-197-199, PIANO T/S I,F55 PART.295 SUB 507 C I
CLASSE 2 MQ 203 RC 4057,34 INTESTATO A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

VALORE DI STIMA: EURO 6 | 2.000,00

L'ESPERTO

Dott. Arch. Francesco Campera