
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Borin Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	13
Precisazioni	14
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Riserve e particolarità da segnalare	27
Riepilogo bando d'asta	31
Lotto 1	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2022 del R.G.E.....	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 2.156.000,00	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	34
Risposta alle note critiche proposte dalla parte Debitrice	35
Sulla premessa	35
Sul punto 1.....	35
Sul punto 2.....	35
Sul punto 3.....	36
Sul punto 4.....	36
Sul punto 5.....	37

Sul punto 6.....	37
Sul punto 7.....	38
Sul punto 8.....	38

INCARICO

All'udienza del 06/12/2022, il sottoscritto Borin Luca, con studio in Via Fontana Marcaccio, 26 - 00049 - Velletri (RM), e-mail info@casavelletri.it, PEC info@pec.casavelletri.it, Tel. 06 69 300 932, Fax 178 27 43 389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Centro commerciale ubicato a Pomezia (RM) - Via Copernico, 10

DESCRIZIONE

Trattasi della quota di 1000/1000 di piena proprietà di un centro commerciale, posto al piano terra, seminterrato e terrazzo facente parte di un fabbricato di maggior consistenza. I piani sono collegati tra di loro con una scala interna, il piano terra ed interrato da un ascensore, da un montacarichi e da due rampe carrabili.

Quota di 502/1000 di piena proprietà indivisa di un'autorimessa collettiva posta al piano seminterrato.

Il tutto risulta essere locato alla Società **** Omissis **** con regolare contratto di locazione stipulato in data 03/11/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Roma 7 - Acilia in data 03/11/2016 al n. 7782 serie 3T, con scadenza il 31/12/2034, con un canone annuo di €. 90.000,00 pari a € 7.500,00 mensili.

L'unità immobiliare nella sua interezza è precisamente così costituita:

- al piano interrato da un'area adibita ad autorimessa collettiva, locale deposito, locale ripostiglio, locale tecnico, e locale servizi (wc, spogliatoi e docce);
- al piano terra da uno spazio adibito alla vendita, con retrobottega, locale magazzino, servizi, locale per carico e scarico merci;
- al piano di copertura da locale tecnico, centrale termica, con annessa porzione di lastrico solare;
- aree urbane pertinenziali al piano terra ed ascensore montacarichi.

Il bene è situato nel Comune di Pomezia (RM), in Via Niccolò Copernico, 13.

L'immobile in oggetto è di proprietà della Società **** Omissis ****, per le quote di proprietà sopra descritte.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Centro commerciale ubicato a Pomezia (RM) - Via Copernico, 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott. Maurizio Lunetta, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata in atti, redatta dall'Avv. Monica Pitzalis, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa sussistendo la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio antecedente al pignoramento del 07/03/2022 al n. 8452 di formalità (cfr. all. n. 2 e 3).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 502/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 502/1000)

Alla Società **** Omissis ****, le quote di 1000/1000 di piena proprietà dei Sub. 501, 503, 504, 511 e 512 della Particella 3009 del Foglio 11, e 502/1000 di piena proprietà indivisa sul Sub. 11 della particella 3009 del Foglio 11, le sono pervenute in forza dell'Atto di riscatto anticipato di immobile in locazione finanziaria stipulato in data 16 settembre 2011 al repertorio n. 6602, raccolta n. 4048 dal Notaio Dott.ssa Maria Raffaella D'ETTORE. L'atto di compravendita è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 20 settembre 2011 al registro particolare n. 30741, registro generale n. 48936, dalla Società **** Omissis **** (cfr. all. n. 41).

CONFINI

Il bene confina con Largo Leopardi, Via Pertini e Via Copernico salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	1468,55 mq	1510,50 mq	1	1510,50 mq	3,40 m	Terra
Servizi Igienici - Spogliatoi	115,90 mq	166,20 mq	1	166,20 mq	3,00 m	Terra - S1
Autorimessa	1461,90 mq	1550,00 mq	0,35	542,50 mq	3,10 m	Seminterrato
Magazzino - Carico e Scarico Merci	641,15 mq	744,75 mq	0,20	148,95 mq	3,40 m	T-S1-2
Locali Tecnici - Cabina Elettrica	135,85 mq	163,75 mq	0,10	16,38 mq	3,10 m	Seminterrato
Terrazzo	1560,00 mq	1604,00 mq	0,05	80,20 mq	0,00 m	Secondo

Totale superficie convenzionale:	2464,73 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2464,73 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005, sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione secondo la destinazione d'uso e lo stato in cui si trova attualmente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/1992 al 31/07/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 11 Categoria F3
Dal 31/07/1992 al 31/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 1390 m ² Rendita € 3.230,44 Piano S1
Dal 31/07/1992 al 31/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 1390 m ² Rendita € 3.230,44 Piano S1
Dal 20/05/1999 al 31/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 501 Categoria D8 Rendita € 40.128,70 Piano S1-T-2
Dal 31/03/2003 al 31/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 503 Categoria F1, Cons. 25 m ² Piano T
Dal 31/03/2003 al 07/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 1390 m ² Rendita € 3.230,44 Piano S1
Dal 31/03/2003 al 30/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 501 Categoria D8 Rendita € 40.128,70

		Piano S1-T-2
Dal 31/03/2003 al 21/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 503 Categoria F1, Cons. 25 m ² Piano T
Dal 06/11/2007 al 07/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 1390 m ² Rendita € 3.230,44 Piano S1
Dal 07/11/2007 al 30/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 1390 m ² Rendita € 3.230,44 Piano S1
Dal 07/11/2007 al 30/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 1390 m ² Rendita € 3.230,44 Piano S1
Dal 30/06/2008 al 14/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 1390 m ² Rendita € 3.230,44 Piano S1
Dal 30/06/2008 al 16/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 501 Categoria D8 Rendita € 40.128,70 Piano S1-T-2
Dal 21/01/2009 al 16/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 503 Categoria F1, Cons. 25 m ² Piano T
Dal 15/07/2009 al 26/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 504 Categoria F1, Cons. 38 m ² Piano T
Dal 15/07/2009 al 26/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 511 Categoria F1, Cons. 83 m ² Piano T
Dal 15/07/2009 al 26/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 512 Categoria F5, Cons. 72 m ² Piano 2
Dal 15/07/2009 al 26/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 512 Categoria F5, Cons. 72 m ² Piano 2
Dal 15/07/2009 al 26/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 511 Categoria F1, Cons. 83 m ² Piano T

Dal 15/07/2009 al 07/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 510 Categoria E Piano S1-T-2
Dal 26/04/2011 al 16/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 511 Categoria F1, Cons. 83 m ² Piano T
Dal 26/04/2011 al 16/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 504 Categoria F1, Cons. 38 m ² Piano T
Dal 26/04/2011 al 16/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 512 Categoria F5, Cons. 72 m ² Piano 2
Dal 14/09/2011 al 16/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 1390 m ² Rendita € 3.230,44 Piano S1
Dal 14/09/2011 al 16/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 1390 m ² Rendita € 3.230,44 Piano S1
Dal 16/09/2011 al 07/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 512 Categoria F5, Cons. 72 m ² Piano 2
Dal 16/09/2011 al 07/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 501 Categoria D8 Rendita € 40.128,70 Piano S1-T-2
Dal 16/09/2011 al 07/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 1390 m ² Rendita € 3.230,44 Piano S1
Dal 16/09/2011 al 07/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 503 Categoria F1, Cons. 25 m ² Piano T
Dal 16/09/2011 al 07/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 511 Categoria F1, Cons. 83 m ² Piano T
Dal 16/09/2011 al 07/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 504 Categoria F1, Cons. 38 m ² Piano T
Dal 16/09/2011 al 19/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 1390 m ²

		Rendita € 3.230,44 Piano S1
Dal 19/04/2022 al 04/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3009, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 1390 m ² Rendita € 3.230,44 Piano S1

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per maggior chiarezza si specifica:

Situazione dell'unità immobiliare dal 24.05.1999

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 11 particella 3009 sub 501 Via Copernico n° 13 VIA SAN al piano terra, piano 2°, piano sotterraneo 1°, D8 , rendita di Euro 40.128,00

Ditta intestata dal 16.09.2011: OCEANSIDE REALESTATE S.R.L. sede di Roma - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 16.09.2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22.09.2011 Rep: 6602 /Rogante: D'ETTORRE MARIA RAFFAELLA Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 30741.1/2011)

Ditta intestata dal 30.06.2008: UBI LEASING S.P.A. sede di Brescia - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 30.06.2008 Tipo: T in atti dal 07.08.2008 Rep: 27285 /Rogante: SANTUS ARMANDO Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 26881.1/2008)

Ditta intestata dal 31.03.2003: S.B.S. LEASING SPA sede di Brescia - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.03.2003 Tipo: T in atti dal 01.10.2003 Rep: 16798 /Rogante: CIOCCI RENATO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9271.1/2003)

Ditta intestata dal 24.05.1999: MICROMARKET 2000 S.R.L. sede di Pomezia - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 24.05.1999 in atti dal 24.05.1999 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. G02845.1/1999)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G811 - Sezione - Foglio 11 - Particella 3009

Immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 11 particella 3009 subalterno 3
- foglio 11 particella 3009 subalterno 10

Unità immobiliare soppressa dal 24.05.1999 soppresso

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 11 particella 3009 sub 3

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 24.05.1999 in atti dal 24.05.1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. G02845.1/1999)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 11 particella 3009 sub. 10
- foglio 11 particella 3009 sub. 501

Situazione dell'unità immobiliare dal 18.06.1993

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 11 particella 3009 sub 3 Via Copernico Nicolò al piano terra, C1 , classe 2, di mq 1.800, rendita Lit.599.400

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 18.06.1993 in atti dal 08.05.1999 RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA IN CORSO DI COSTRUZIONE LOC. COMMERCIALE (n. 50082.1/1993)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30.07.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 11 particella 3009 sub 3 Via Copernico Nicolò al piano terra, C1 , classe 2, di mq 1.800, rendita Lit.599.400

Ditta intestata dal 30.07.1992: MICROMARKET 2000 S.R.L. sede di Pomezia - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 30.07.1992 Voltura in atti dal 24.05.1999 Rep: 74408

/Rogante: PAOLO FARINARO Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA Volume: 1V N. 39604 del 06.08.1992
COMPRAVENDITA (n. 37255/1993)

Situazione dell'unità immobiliare dal 23.07.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 11 particella 3009 sub 3 Via Salvo D'acquisto al piano terra, F3

Ditta intestata dal 23.07.1992: IMPREME SUD SRL POMEZIA sede di - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del: 23.07.1992 in atti dal 26.06.1998 Registrazione: PRA 98/99 (n. 58829/1992) Servizi Catastali

Unità immobiliare soppressa dal 24.05.1999 soppresso

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 11 particella 3009 sub 10

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 24.05.1999 in atti dal 24.05.1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. G02845.1/1999)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 11 particella 3009 sub. 3

- foglio 11 particella 3009 sub. 501

Situazione dell'unità immobiliare dal 18.06.1993

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 11 particella 3009 sub 10 Via Copernico Nicolò al piano sotterraneo 1°, C2 , classe 3, di mq 270, rendita Lit.197.100

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 18.06.1993 in atti dal 08.05.1999 RISTRUTTURAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE LOC. DEPOSITO (n. 50076.1/1993)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30.07.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 11 particella 3009 sub 10 Via Copernico Nicolò al piano sotterraneo 1°, C2 , classe 3, di mq 270, rendita Lit.197.100

Ditta intestata dal 30.07.1992: MICROMARKET 2000 S.R.L. sede di Pomezia - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 30.07.1992 Voltura in atti dal 24.05.1999 Rep: 74408 /Rogante: PAOLO FARINARO Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA Volume: 1V N. 39604 del 06.08.1992 COMPRAVENDITA (n. 37255/1993)

Situazione dell'unità immobiliare dal 23.07.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 11 particella 3009 sub 10 Via Salvo D'acquisto al piano sotterraneo 1°

Ditta intestata dal 23.07.1992: IMPREME SUD SRL POMEZIA sede di - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del: 23.07.1992 in atti dal 26.06.1998 Registrazione: PRA 98/99 (n. 58829/1992)

Unità immobiliare dal 13.02.2003

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 11 particella 3009 sub 503 Via Copernico n° 13 al piano terra, F1 , di mq 25

Ditta intestata dal 16.09.2011: OCEANSIDE REALESTATE S.R.L. sede di Roma - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 16.09.2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22.09.2011 Rep: 6602 /Rogante: D'ETTORRE MARIA RAFFAELLA Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 30741.1/2011)

Ditta intestata dal 21.01.2009: UBI LEASING S.P.A. sede di Brescia - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 21.01.2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23.02.2009 Rep: 29011 /Rogante: SANTUS ARMANDO Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 5312.1/2009)

Ditta intestata dal 31.03.2003: S.B.S. LEASING SPA sede di Brescia - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.03.2003 protocollo Par: 919006 Voltura in atti dal 03.10.2003 Rep: 16798 /Rogante: CIOCCI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VENDITA (n. 468556.1/2003)

Ditta intestata dal 31.03.2003: S.B.S. LEASING SPA sede di Brescia - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.03.2003 Tipo: T in atti dal 01.10.2003 Rep: 16798 /Rogante: CIOCCI RENATO Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 9271.1/2003)

Ditta intestata dal 31.03.2003: MICROMARKET 2000 S.R.L. sede di Roma - piena proprietà per 498/1.000

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.03.2003 protocollo Par: 918950 Voltura in atti dal 03.10.2003 Rep: 16797 /Rogante: CIOCCI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VENDITA (n. 468553.1/2003)

Ditte intestate dal 31.03.2003: EUROMARKET 2000 S.R.L. sede di Pomezia per 0/0, MICROMARKET 2000 S.R.L. sede di Roma - piena proprietà per 498/1.000, MICROMARKET 2000 S.R.L. sede di Pomezia per 0/0

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.03.2003 Tipo: T in atti dal 01.10.2003 Rep: 16797 /Rogante: CIOCCI RENATO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare) (n. 9270.1/2003)

Ditte intestate dal 13.02.2003: EUROMARKET 2000 S.R.L. sede di Pomezia per 498/1.000, MICROMARKET 2000 S.R.L. sede di Pomezia per 502/1.000

Dati derivanti da: (ALTRE) del: 13.02.2003 protocollo Par: 120280 in atti dal 13.02.2003 Registrazione: AREA DI FUTURA ASSEGNAZIONE (n. 1297.1/2003)

Unità immobiliare dal 15.07.2009

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 11 particella 3009 sub 504 Via Copernico n° 13 al piano terra, F1 , di mq 38

Ditta intestata dal 16.09.2011: OCEANSIDE REALESTATE S.R.L. sede di Roma - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 16.09.2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22.09.2011 Rep: 6602 /Rogante: D'ETTORRE MARIA RAFFAELLA Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 30741.1/2011)

Ditta intestata dal 26.04.2011: UBI LEASING S.P.A. sede di Brescia - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 26.04.2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09.05.2011 Rep: 233352 /Rogante: FARINARO PAOLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 14896.2/2011) Servizi Catastali

Ditta intestata dal 15.07.2009: IMPREME S.P.A. sede di Roma - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: (ALTRE) del: 15.07.2009 protocollo Par: RM1048641 in atti dal 15.07.2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 8523.1/2009)

Bene comune non censibile dal 15.07.2009

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 11 particella 3009 sub 510 Via Copernico n° 13 al piano terra, piano 2°, piano sotterraneo 1°

Dati derivanti da: (ALTRE) del 15.07.2009 protocollo n. RM1048717 in atti dal 15.07.2009 COSTITUZIONE (n. 8525.1/2009)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G811 - Sezione - Foglio 11 - Particella 3009

Unità immobiliare dal 15.07.2009

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 11 particella 3009 sub 511 Via Copernico n° 13 al piano terra, F1 , di mq 83

Ditta intestata dal 16.09.2011: OCEANSIDE REALESTATE S.R.L. sede di Roma - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 16.09.2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22.09.2011 Rep: 6602 /Rogante: D'ETTORRE MARIA RAFFAELLA Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 30741.1/2011)

Ditta intestata dal 26.04.2011: UBI LEASING S.P.A. sede di Brescia - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 26.04.2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09.05.2011 Rep: 233352 /Rogante: FARINARO PAOLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 14896.1/2011) Servizi Catastali

Ditte intestate dal 15.07.2009: IMPREME S.P.A. sede di Roma - piena proprietà per 498/1.000, UBI LEASING S.P.A. sede di Brescia - piena proprietà per 502/1.000

Dati derivanti da: (ALTRE) del: 15.07.2009 protocollo Par: RM1048717 in atti dal 15.07.2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 8525.1/2009)

Unità immobiliare dal 15.07.2009

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 11 particella 3009 sub 512 Via Copernico n° 15 al piano 2°, F5 , di

mq 72

Ditta intestata dal 16.09.2011: OCEANSIDE REALESTATE S.R.L. sede di Roma - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 16.09.2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22.09.2011 Rep: 6602 /Rogante: D'ETTORRE MARIA RAFFAELLA Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 30741.1/2011)

Ditta intestata dal 26.04.2011: UBI LEASING S.P.A. sede di Brescia - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 26.04.2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09.05.2011 Rep: 233352 /Rogante: FARINARO PAOLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 14896.1/2011) Servizi Catastali

Ditte intestate dal 15.07.2009: IMPREME S.P.A. sede di Roma - piena proprietà per 498/1.000, UBI LEASING S.P.A. sede di Brescia - piena proprietà per 502/1.000

Dati derivanti da: (ALTRE) del: 15.07.2009 protocollo Par: RM1048717 in atti dal 15.07.2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 8525.1/2009)

Unità immobiliare dal 03.03.2003

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 11 particella 3009 sub 11 Largo Giacomo Leopardi Via Sandro Pertini al piano sotterraneo 1°, C6, classe 1, di mq 1.390, superficie catastale mq 1.390, rendita di Euro 3.230,44

Ditte intestate dal 16.09.2011: OCEANSIDE REALESTATE S.R.L. sede di Roma - piena proprietà per 502/1.000, UBI LEASING S.P.A. sede di Brescia - piena proprietà per 249/500

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 16.09.2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22.09.2011 Rep: 6602 /Rogante: D'ETTORRE MARIA RAFFAELLA Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 30741.2/2011)

Ditte intestate dal 14.09.2011: IMPREME S.P.A. sede di Roma - piena proprietà per 498/1.000, UBI LEASING S.P.A. sede di Brescia - piena proprietà per 502/1.000

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 14.09.2011 protocollo Par: RM1207346 Voltura in atti dal 25.10.2011 Rep: 38796 /Rogante: SANTUS Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: ATTO DI RETTIFICA E DI INTEGRAZIONE (n. 72152.1/2011)

Ditta intestata dal 30.06.2008: UBI LEASING S.P.A. sede di Brescia - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 30.06.2008 Tipo: T in atti dal 07.08.2008 Rep: 27285 /Rogante: SANTUS ARMANDO Sede: BERGAMO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 26881.1/2008)

Ditte intestate dal 07.11.2007: IMPREME S.P.A. sede di Roma - piena proprietà per 498/1.000, S.B.S. LEASING SPA sede di Brescia - piena proprietà per 502/1.000

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del: 07.11.2007 protocollo Par: RM0042266 Voltura in atti dal 11.01.2008 Rep: 215272 /Rogante: FARINARO PAOLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' (n. 2612.1/2008)

Ditta intestata dal 06.11.2007: IMPREME S.P.A. sede di Roma - piena proprietà per 49/80

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 06.11.2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19.11.2007 Rep: 215260 /Rogante: FARINARO PAOLO Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.5187/2004 (n. 43819.1/2007)

Ditte intestate dal 31.03.2003: MICROMARKET 2000 S.R.L. sede di Pomezia per 0/0, S.B.S. LEASING SPA sede di Brescia - piena proprietà per 502/1.000, EUROMARKET 2000 S.R.L. sede di Pomezia per 0/0

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.03.2003 Tipo: T in atti dal 01.10.2003 Rep: 16798 /Rogante: CIOCCI RENATO Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 9271.2/2003) Servizi Catastali

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03.03.2003 protocollo n. 177319 in atti dal 03.03.2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RIPRISTINO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 8523.1/2003)

Situazione dell'unità immobiliare dal 17.05.1999

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 11 particella 3009 sub 11 Via Pertini Largo Leopardi al piano sotterraneo 1°, C6, classe 1, di mq 1.390, rendita Lit.625.500

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17.05.1999 in atti dal 17.05.1999 FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. N00446.1/1999)

Situazione dell'unità immobiliare dal 18.06.1993

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 11 particella 3009 sub 11 Via Copernico Nicolò al piano sotterraneo 1°, C6, classe 2, di mq 1.320, rendita di Euro 3.613,13

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 18.06.1993 in atti dal 22.09.1999 IN CORSO DI COSTRUZIONE AUTORIMESSA (n. 50075.1/1993)

Situazione dell'unità immobiliare dal 31.07.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 11 particella 3009 sub 11 Via Salvo D'acquisto al piano sotterraneo 1°

Ditte intestate dal 31.07.1992: EUROMARKET 2000 S.R.L. sede di Pomezia per 498/1.000, MICROMARKET 2000 S.R.L. sede di Pomezia per 502/1.000

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.07.1992 Voltura in atti dal 17.05.1999 Rep: 74459 /Rogante: PAOLO FARINARO Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA Volume: 1V N. 39605 del 06.08.1992 COMPRAVENDITA (n. 37256/1993)

Situazione dell'unità immobiliare dal 23.07.1992

CATASTO URBANO di Pomezia (RM) Foglio 11 particella 3009 sub 11 Via Salvo D'acquisto al piano sotterraneo 1°, F3

Ditta intestata dal 23.07.1992: IMPREME SUD SRL POMEZIA sede di - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del: 23.07.1992 in atti dal 26.06.1998 Registrazione: PRA 98/99 (n. 58829/1992).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	3009	11		C6	1	1390 m ²		3230,44 €	S1		
	11	3009	501		D8				40128,7 €	S1-T-2		
	11	3009	503		F1		25 m ²			T		
	11	3009	504		F1		38 m ²			T		
	11	3009	510		E					S1-T-2		
	11	3009	511		F1		83 m ²			T		
	11	3009	512		F5		72 m ²			2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia, e da un attento sopralluogo effettuato, si sono riscontrate difformità tra detta planimetria e lo stato attuale dei luoghi consistenti in:

- una diversa distribuzione degli spazi interni nei piani interrato e terra con la realizzazione di altre due locali (bar e negozio);

- eliminazione della scala mobile.

Per tali difformità si renderà necessario la presentazione di una pratica catastale DO.C.FA per modifiche interne.

Lo scrivente non ritiene necessario al momento della stesura della perizia, nessun aggiornamento e/o variazione catastale corrispondente allo stato attuale, lasciando ampia scelta di procedimento all'eventuale Aggiudicatario.

In conclusione, i dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono con i dati riportati al N.C.E.U. (riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia) e sono idonei per l'identificazione dell'immobile.

PRECISAZIONI

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott. Maurizio Lunetta, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata in atti, redatta dall'Avv. Monica Pitzalis, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa sussistendo la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio antecedente al pignoramento del 07/03/2022 al n. 8452 di formalità (cfr. all. n. 2 e 3).

PATTI

Dalla lettura dell'atto di provenienza non si evincono atti o patti che possano suscitare questioni ai fini di un di trasferimento di proprietà, ad eccezione dell'Atto di Convenzione Urbanistica stipulato tra la Proprietà ed il Comune di Pomezia in data 20 novembre 1985 al repertorio n. 12712, raccolta n. 2350, redatto dal Notaio Dott. Nicola Capozzi (cfr. all. n. 37).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nell'insieme si presenta in uno stato conservativo discreto, sia internamente che esternamente. Al momento del sopralluogo l'immobile non presenta tracce di infiltrazioni, muffe o di ammaloramento degli intonaci ad eccezione nelle scale di collegamento ai piani si evidenzia uno stato di manutenzione carente come anche il terrazzo al piano secondo dove si nota la crescita di muschio ed erbe spontanee. (cfr. all. n. 44 elaborato fotografico).

PARTI COMUNI

Trattasi di edificio adibito a centro commerciale facente parte di fabbricato di maggior consistenza e più precisamente con le seguenti parti comuni:

- scale di collegamento ai piani seminterrato, terra, primo e secondo;
- locale tecnico, centrale termica e lastrico solare al piano secondo;
- locale autorimessa con spazi di manovra al piano seminterrato;
- ascensore montacarichi, nonché le aree urbane pertinenti al piano terra.

Pertanto, resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che

il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pomezia e presso la Regione Lazio, lo scrivente ha potuto accertare che non esistono diritti demaniali, o di inalienabilità, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello ed uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare, di recente costruzione e di forma trapezoidale rettangolo, e di cui l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva costituisce parte di maggior consistenza, presenta le seguenti caratteristiche costruttive (cfr. all. 5 Certificato di Collaudo):

- Struttura Portante: realizzata da un unico corpo in calcestruzzo armato gettato in opera, del tipo a travi e pilastri, con le travi tessute longitudinalmente al corpo di fabbrica e solai trasversali prefabbricati con luci di lavoro massime a 10.25 m.;
- Fondazioni: eseguita con pali in cemento armato, sui quali insistono plinti collegati da travi in cemento armato;
- Strutture verticali: costituita da pilastri in cemento armato collegati da travi su cui si incastrano i solai;
- Solai: sono stati realizzati in lastre di cemento armato prefabbricate;
- Copertura: a terrazzo;
- Manto di copertura: marmittoni in graniglia lavata di colore grigio 50x50;
- Esposizione: nord-est;
- Altezza interna utile: ml. 2.70;
- Pareti di tamponatura: realizzate con blocchetti di cemento alleggerito e laterizi separati da intercapedine;
- Pareti interne: realizzate alcune laterizi, alcune in blocchetti di cemento alleggerito ed altri in cartongesso, rifinite in parte con intonaco civile a base cementizia, con rasatura in gesso e successiva finitura in grassello di calce e tinteggiate con tinta a tempera, in parte lasciate allo stato grezzo;
- Pavimentazione interna: al piano terra nelle aree di vendita e retrobottega e magazzini in ceramica del tipo monocottura, nelle aree di carico e scarico merci e al piano seminterrato è realizzata in cemento industriale, mentre al piano secondo è costituito da marmittoni di graniglia lavata;
- Infissi: sono costituiti da vetrate di accesso alla struttura avente un'intelaiatura in alluminio con doppio vetro camera;
- Porte: di collegamento tra i vari reparti dell'area di vendita, costituite da vetrate su telaio in alluminio. Sono altresì presenti porte antipanico e antincendio nei vari piani;
- Scale interne ed esterne: avente struttura in cemento su travi a ginocchio;
- Ascensore montacarichi;
- Impianto elettrico: eseguito all'epoca della costruzione, sottotraccia sfilabile, e certificato dalla ditta Alfredo Vasintoni S.r.l.;
- Impianto idrico: per alimentazione apparecchi igienici – sanitari e servizi commerciali;
- Impianto termico: è presente una centrale termica posta al piano seminterrato con alimentazione a metano;
- Impianto d'allarme: assente;
- Altri impianti: sono presenti gli impianti di condizionamento e refrigerazione per l'area commerciale;
- Approvvigionamento dell'acqua: avviene attraverso l'allaccio della rete idrica comunale;
- Smaltimento delle acque reflue: avviene attraverso allaccio nella fognatura comunale;
- Posto auto: sì;
- Cantina o simili: sono presenti magazzini, depositi, e locali per impianti tecnologici.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/11/2016
- Scadenza contratto: 31/12/2034
- Scadenza disdetta: 30/12/2033

Canoni di locazione

Canone mensile: € 7.500,00

L'immobile, al momento del sopralluogo, e più precisamente individuato con i subalterni 501, 503, 504, 509, 510, 512 e 11 risulta essere concesso in locazione alla Società **** Omissis **** con contratto di locazione stipulato in data 03/11/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Roma 7 – Acilia in data 03/11/2016 al n. 7782 serie 3T (cfr. all. n. 8).

Si precisa che dalla richiesta d'interrogazione presso l'U.N.E.P. del Tribunale di Velletri risultano registrati i seguenti contratti di locazione (cfr. all. n. 9):

- contratto di locazione stipulato in data 15/07/2014 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pomezia in data 31/07/2014 al n. 2149 serie 3T per la porzione di area distinta con il sub. 11, concessa in locazione alla Società **** Omissis **** (cfr. all. n. 10);

- contratto di locazione stipulato in data 01/09/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pomezia in data 30/09/2016 al n. 4983 serie 3T per la porzione di area distinta con il sub. 501, concessa in locazione alla ditta individuale **** Omissis **** (cfr. all. n. 11);

- contratto di locazione stipulato in data 01/09/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pomezia in data 30/09/2016 al n. 4984 serie 3T per la porzione di area distinta con il sub. 501, concessa in locazione alla ditta individuale **** Omissis **** (cfr. all. n. 12);

ad eccezione del contratto di sublocazione stipulato il 31/05/2021, registrato il 04/06/2021 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Roma 7 al n. 3448, Serie 3T, per la porzione di circa 87 mq distinta con il sub. 501, area concessa in sublocazione alla Società **** Omissis **** (cfr. all. n. 13).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1992 al 31/03/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Paolo Farinaro	30/07/1992	74408	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	05/08/1992	34929	23061
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2003 al 31/03/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Renato Ciocci	31/03/2003	16798	4156
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	02/04/2003	13920	9271
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2003 al 30/06/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Renato Ciocci	31/03/2003	16798	4156
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	02/04/2003	13920	9271
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/06/2008 al 16/09/2011	**** Omissis ****	Atto Di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Renato Ciocchi	30/06/2008	2785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	01/08/2008	46720	26881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/09/2011 al 07/03/2022	**** Omissis ****	Atto di riscatto anticipato di immobile in locazione finanziaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Maria Faffella D'ettore	16/09/2011	6602	4048
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	20/09/2011	48936	30741
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, non si evincono altri atti successivi alla trascrizione del pignoramento del 07/03/2022 al n. 8452 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servi aggiornate al 01/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 20/09/2011
Reg. gen. 48937 - Reg. part. 9501
Quota: 1/1
Importo: € 4.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.500.000,00
Rogante: Notaio Dott. Maria Raffella D'ettore
Data: 13/09/2011
N° repertorio: 6603
N° raccolta: 4049

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 07/03/2022
Reg. gen. 11760 - Reg. part. 8452
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si precisa che dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, non si evincono altri atti successivi alla trascrizione del pignoramento del 07/03/2022 al n. 8452 di formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico di Pomezia (RM) è stato accertato, tramite il vigente P.R.G. approvato con modifiche ed integrazioni di cui al supplemento ordinario n. 25 del bollettino ufficiale n. 25 del 10 settembre 1975, che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stata edificata nel "Comparto C18" del "Comprensorio P8".

Titolo 1 - GENERALITÀ E CONTENUTO DEL PIANO

Art. 1 - Generalità

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano planovolumetrico esecutivo del Comprensorio. Per quanto non previsto nelle presenti norme, si fa riferimento alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.

Art. 2 – Contenuto del Piano

Il Piano soggetto alle presenti norme comprende le aree individuate dal perimetro indicato nella planimetria della TAV. 3.

Il Piano si compone dei seguenti disegni ed elaborati:

- 1 – Estratto di P.R.G. – Catastale – Fotogrammetrico rapp. 1/2000 – rapp. 1/4000
- 2 – Poligonale del Comprensorio rapp. 1/1000
- 3 – Planimetria generale su base catastale rapp. 1/1000
- 4 – Zonizzazione rapp. 1/500
- 5 – Comparti edificatori, fili fissi e quote imposte rapp. 1/500
- 6 – Profili rapp. 1/500
- 7 – Fognature bianche e nere rapp. 1/500
- 8 – Profili fognature bianche
- 9 – Profili fognature nere
- 10 – Impianti: idrico, elettrico, gas, illuminazione rapp. 1/500
- 11 – Aree a verde pubblico e servizi pubblici rapp. 1/500
- 12 – Viabilità e Parcheggi rapp. 1/500
- 13 – Tipologie edilizie rapp. 1/500
- 14 – Assonometria rapp. 1/500
- 15 – Norme Tecniche
- 16 – Relazione illustrativa

Art. 3 – Valore normativo del Piano

Hanno valore vincolativo per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- a) Il perimetro delle aree vincolate indicato nella planimetria della TAV. 4
- b) Le prescrizioni riguardanti gli allineamenti e le quote contenute nella TAV. 5
- c) Gli indici edilizi di cui all'art. 6 e contenuti nella TAV. 13

Hanno valore soltanto indicativo:

- a) Le indicazioni volumetriche contenute nella TAV. 13
- b) I comparti edificatori individuati nella TAV. 5.

TITOLO II – DESTINAZIONE DI USO PREVISTE DAL PIANO

Art. 4 – Classificazione delle destinazioni d'uso

Nel Piano sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Aree residenziali;
- b) Aree per servizi;
- c) Aree per sedi viarie e parcheggi;
- d) Aree a verde pubblico;
- e) Aree per servizi privati.

Art. 5 – Destinazioni d'uso

- a) Aree residenziali: composte da lotti edificatori destinati alle abitazioni. In alcuni edifici, indicati nella TAV. 13, è consentita, oltre la cubatura massima residenziale, la realizzazione di volumi extraresidenziali attenendosi ai volumi indicati nella tavola suddetta;
- b) Aree per servizi: destinate da attrezzature di servizio pubblico, secondo gli standards urbanistici di cui alla relazione;
- c) Aree per sedi viarie e parcheggi: da considerarsi adeguatamente sistemate ed arredate;
- d) Aree a verde pubblico;
- e) Aree per attrezzature private di servizio: destinate ad attrezzature commerciali, uffici privati, studi professionali secondo le norme del P.R.G.

TITOLO III – INDICI EDILIZI

Art. 6 – indici edilizi

Sono indicati nella TAV. 13 i seguenti indici edilizi:

V cubatura massima

N numero massimo di piani

H altezza massima

U indice di utilizzazione del piano porticato.

Art. 7 – Criteri di misurazione degli indici edilizi

a) V, cubatura massima degli edifici: è misurata in metri cubi secondo le modalità fissate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. non vanno valutate, agli effetti del volume consentito, le cubature realizzabili nei piani sotterranei, nei piani porticati e al piano coperture nei minimi previsti dalle norme del P.R.G.

b) N, numero massimo di piani: riferito ai soli piani abitabili con l'esclusione dell'eventuale piano porticato.

c) H, altezza massima degli edifici: è misurata in metri a partire dalla quota del piano di calpestio fissata nella TAV. 5. L'altezza massima del portico non potrà superare ml. 4.50.

d) U, indice di utilizzazione dei piani porticati: è riferito ai piani terreni porticati, qualora esistenti.

Esso indica la quota di utilizzazione delle superfici coperte porticate da destinarsi ad androni e locali di pertinenza dei fabbricati ed è fissato nel 30% della superficie totale.

Art. 8 – Fili fissi e quote d'impostazione

Nella TAV. 5 sono indicate le quote d'impostazione e i fili fissi che, costituendo gli allineamenti obbligatori degli edifici, consentono una corretta delimitazione degli spai ed un riferimento stabile alle misurazioni.

TITOLO IV – MODALITÀ DI PROGETTAZIONE E DI ESECUZIONE DEGLI EDIFICI

Art. 9 – Suddivisione delle aree edificatorie

Agli effetti della verifica degli indici di edificabilità e di una ordinata attuazione del Piano, nella TAV. 5 le aree edificatorie sono state suddivise in lotti edificatori che oltre a rispondere alla finalità della definizione del regime di proprietà delle aree rispondono, per la finalità tecniche, a comparti di progettazione che, nel caso di edifici a contatto, dovranno presentare caratteristiche unitarie a livello progettuale e di finiture esterne.

L'Amministrazione condiziona il rilascio delle Concessioni Edilizie a:

- 1) Presentazioni di un progetto edilizio comprendente tutte le opere edilizie e le sistemazioni del terreno;
- 2) Atti d'obbligo, registrati e trascritti, relativi anche alla destinazione d'uso delle eventuali cubature commerciali, di quelle realizzate nei porticati e delle sistemazioni esterne;
- 3) Preventivo benessere del Consorzio dei proprietari al fine di garantire l'unità statica della lottizzazione.

Art. 10 – Parcheggi

Per il dimensionamento dei parcheggi privati, da realizzarsi allo scoperto o al coperto nei piani scantinati o porticati, si fa esplicito riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (cfr. all. n. 7).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, il fabbricato di appartenenza risulta edificato in forza del seguente titolo:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 51/90 del 10/04/90: rilasciata alla Soc. IMPREME SUD S.r.l. per "la concessione ad edificare" nel Comune di Pomezia, Comprensorio P8, Comparto C18, un Centro Commerciale, con vincolo di

Aereazione forzata dei bagni, su area distinta in Catasto al Fg. 11 p.lla 380/p (cfr. all. n. 14).

Presso l'U.T.C. del Comune di Pomezia, è stata reperita la seguente documentazione significativa:

- PROGETTO, allegato alla C.E. n. 51/90 (cfr. all. n. 15 e 16) in cui venivano riportati le planimetrie ed i dati metrici riassuntivi:

- Sup. lotto (Fg. 11, p.lla 380/p: mq. 2.480);
- Volume consentito Extra Residenziale: mc. 14.784,54;
- Volume di progetto: mc. 14.784,28;
- Superficie Parcheggio: al Piano Interrato mc. 1.678,40 > 14.784,28/10.

- PROGETTO per la rete idrica e fognante, prot. n. 3334 del 24/02/1990, per l'Edificio Commerciale nel Comprensorio "P8", Comparto C18 (cfr. all. n. 17);

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 127/92 del 4/09/92: rilasciata alla Soc. IMPREME SUD S.r.l. per rilascio di Variante alla C.E. n. 51/90 ed ai grafici allegati. Si intimava l'INIZIO LAVORI entro il 4/09/93 e la loro ultimazione e abitabilità o agibilità entro il 4/09/95 (cfr. all. n. 18);

- PROGETTO DI EDIFICIO C.E. n. 127/92 - A DESTINAZIONE EXTRARESIDENZIALE (CENTRO COMMERCIALE) nel Comprensorio "P8" (Zona convenzionata in P.P.A.) Comparto C18 quale VARIANTE IN CORSO D'OPERA della CONC. N. 51/90 del 10/04/90 (All. n. 19, 20 e 21). In esso venivano riportati i "TIPI MODIFICATI" mediante una diversa disposizione interna e, di nuovo, i Dati metrici così variati:

- Sup. lotto (Fg. 11, p.lla 380/p: mq. 2.480);
- Volume consentito Extra Residenziale: mc. 14.784,54;
- Volume di progetto: mc. 14.784,04;
- Superficie Parcheggio: al Piano Interrato mc. 1480,00 > 14.704,28/10.

- CILA del 12/07/2017, prot. 67211, Prat. Edil. n. 6057: presentata dal Geom. Concetto Barone, per conto della Signora Mezzaroma Barbara, quale Rappresentante legale della Società IMPREME S.p.A., avente per oggetto la "Realizzazione di un vano tecnico con accesso dall'esterno", sito al piano interrato dell'immobile, ad uso commerciale, ubicato in Via Niccolò Capernico nn. 11/13, e distinto in Catasto al Fg. 11, p.lla n. 3009 sub 8 (cfr. all. n. negli cfr. all. n. 22, 23 e 24). In allegato è presente la dichiarazione di inizio lavori - Non c'è accesso diretto dall'esterno anzi proprio non c'è (cfr. grafico)

- SCIA prot. n. 54004 del 28/05/2018 per "adeguamento uscita di sicurezza locale pompe al seminterrato" dell'immobile ubicato in Via Niccolò Capernico n. 11, e distinto in Catasto al Fg. 11, p.lla n. 3009 sub 8. La pratica risulta archiviata ed i lavori non consentiti in quanto le opere richieste avrebbero comportato un "intervento di nuova costruzione e quindi subordinato a Permesso di Costruzione" (cfr. all. n. 25);

- PROGETTO DI EDIFICIO A DESTINAZIONE EXTRARESIDENZIALE prot. n. 011500/93 del 16 marzo 1993, Prat. Edil. n. 6057, - (CENTRO COMMERCIALE): Comprensorio "P8" (Zona convenzionata in P.P.A.) Comparto C18 - (Già Concessione n. 127/92 del 4/09/1992), per modifiche Interne ai sensi dell'art. 26, L. 47/85 (cfr. all. n. 26). Le modifiche riguardano le tramezzature del piano seminterrato, del piano terra e del piano di copertura. Per tali opere interne, i cui lavori sono iniziati il 16/03/1993 (cfr. all. n. 27), manca la relazione tecnica descrittiva del D.d.L.;

- Certificato di Collaudo (cfr. all. n. 28);
- Certificato di Destinazione d'Uso Commerciale (cfr. all. n. 29);
- Autorizzazione allo Scarico in Fogna (cfr. all. n. 30);
- Certificato di Abitabilità, ai fini sanitari, recante la data del 9/03/1991, come inizio lavori, e la data del 12/03/1993, come fine lavori (cfr. all. n. 31);
- Certificazione dei VV.FF. di Roma (cfr. all. n. 32), relativa al Progetto per la realizzazione della Centrale Termica, con alimentazione a gas di rete (cfr. all. n. 33).
- ATTO D'OBBLIGO, con cui la Società "IMPREME SUD S.r.l.", proprietaria dell'area su cui è stato edificato il fabbricato C/18, si impegnava, tra l'altro e per sé e i Suoi eredi, a:
 - Mantenere le Destinazioni d'Uso del fabbricato de quo, come da Progetto presentato al Comune di Pomezia;
 - A destinare e mantenere a parcheggio interno un'area di mq. 1.678,40, ubicata nel piano interrato dell'edificio;
 - A realizzare le sistemazioni esterne, come da progetto in (cfr. All. n. 34, 35 e 36);

- ATTO DI CONVENZIONE avente per oggetto l'Urbanizzazione dell'intero "Comprensorio P8" e di cui il "Fabbricato C/18" è parte di minor consistenza. Il progetto di lottizzazione e Zonizzazione veniva riportato nei grafici di progetto (cfr. all. n. 37);
- S.C.I.A. di INIZIO ATTIVITA' per Bar, Ristoranti, all'interno del Supermercato con sede operativa individuata al N.C.E.U. con la p.lla n. 3009 sub 501 del Fg. 11, in Pomezia con PLANIMETRIA quotata del bar e la RELAZIONE TECNICA riferita alla SCIA ed alla Categoria catastale (D/8) di riferimento (cfr. all. n. 38);
- PLANIMETRIA DEL SUPERMERCATO (P.T.) con l'individuazione degli spazi di vendita, di stoccaggio e delle casse (cfr. all. n. 39);
- DICHIARAZIONE DI IMPEGNO di provvedere alla piantumazione dell'area di parcheggio, come previsto dall'art. 19 L.R. 33/99 (cfr. all. n. 40).

Per quanto accertato presso l'U.T.C. di Pomezia e sullo stato dei luoghi, si ritiene che il Compendio Immobiliare di cui trattasi possa ritenersi Commerciabile, in quanto le difformità riscontrate (cfr. Allegato Grafico di confronto) riguardano spostamenti di pareti interne realizzati per un migliore uso a cui le aree sono destinate, e quindi sanabili con una pratica S.C.I.A. a sanatoria.

In alternativa, l'eventuale Aggiudicatario può decidere di ripristinare lo stato autorizzato.

Dai grafici di progetto depositati presso l'U.T.C. di Pomezia, e dal sopralluogo effettuato, sono emerse delle incongruenze tra detta documentazione e lo stato attuale dei luoghi, che nello specifico sono:

- diversa distribuzione degli spazi interni nei piani interrato e terra con la realizzazione di altre due locali (bar e negozio);
- eliminazione della scala mobile tra il piano terra e primo (di cui il primo piano non oggetto di pignoramento);
- realizzazione di una scala interrata per accesso al locale pompe antincendio (Piano interrato -parte non oggetto di esecuzione) con un piccolo gabbiotto di copertura della stessa, con volumetria abbondantemente al di sotto del 2% della volumetria complessiva.

Per regolarizzare tali difformità, si renderà necessario la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), in Sanatoria ai sensi dell'art 37 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

La pratica edilizia comporterà il pagamento di una sanzione pecuniaria, calcolata dal competente Ufficio, (pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile) che lo scrivente ritiene forfettariamente ammontare a circa 40.000,00 €.

Dunque dal prezzo di stima dovrà essere decurtato un valore, comprensivo di spese ed onorari, di circa 50.000,00 €.

Tuttavia, l'eventuale Aggiudicatario potrà decidere se procedere alla regolarizzazione delle opere irregolari attraverso lo strumento urbanistico dettato dalla normativa vigente, oppure ripristinare lo stato dei luoghi come quelli rappresentati nel progetto assentito, con riserva del ripristino della scala mobile in quanto, come segnalato, unisce due piani di cui solo piano terra è pignorato.

Infine, sulla base di quanto esposto, l'immobile può considerarsi commerciabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un fabbricato commerciale di ampia metratura con aree di diversa destinazione d'uso, tuttavia il condominio non è formalmente costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Centro commerciale ubicato a Pomezia (RM) - Via Copernico, 10

Trattasi della quota di 1000/1000 di piena proprietà di un centro commerciale, posto al piano terra, seminterrato e terrazzo facente parte di un fabbricato di maggior consistenza. I piani sono collegati tra di loro con una scala interna, il piano terra ed interrato da un ascensore, da un montacarichi e da due rampe carrabili. Quota di 502/1000 di piena proprietà indivisa di un'autorimessa collettiva posta al piano seminterrato. Il tutto risulta essere locato alla Società **** Omissis **** con regolare contratto di locazione stipulato in data 03/11/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Roma 7 - Acilia in data 03/11/2016 al n. 7782 serie 3T, con scadenza il 31/12/2034, con un canone annuo di €. 90.000,00 pari a € 7.500,00 mensili. L'unità immobiliare nella sua interezza è precisamente così costituita: - al piano interrato da un'area adibita ad autorimessa collettiva, locale deposito, locale ripostiglio, locale tecnico, e locale servizi (wc, spogliatoi e docce); - al piano terra da uno spazio adibito alla vendita, con retrobottega, locale magazzino, servizi, locale per carico e scarico merci; - al piano di copertura da locale tecnico, centrale termica, con annessa porzione di lastrico solare; - aree urbane pertinenziali al piano terra ed ascensore montacarichi. Il bene è situato nel Comune di Pomezia (RM), in Via Niccolò Copernico, 13. L'immobile in oggetto è di proprietà della Società **** Omissis ****, per le quote di proprietà sopra descritte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 11, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 501, Categoria D8 - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 503, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 504, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 510, Categoria E - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 511, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 512, Categoria F5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1502/1000)

Valore di stima del bene: € 2.589.374,93

Procedimento e Criterio di Stima:

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata con due criteri di stima:

1° procedimento:

Comparativo di stima sintetica, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale complessiva. Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti in un libero mercato. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che può essere individuato, nel caso specifico, dal metro quadrato convenzionale per le unità adibite ad uso commerciale, ed ad uso locali s.n.r. corretto con i coefficienti di differenziazione sottraendo o sommando aggiunte e detrazioni. Premesso che, allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto delle:

Caratteristiche Posizionali Estrinseche:

- qualificazione infrastrutturale (caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro): nel caso specifico sono da considerarsi buone, in quanto l'immobile esecutato è situato in una zona produttiva anche di recente formazione del Comune di Pomezia, vicino a strutture pubbliche amministrative e didattiche;

- qualificazione ambientale (caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc.): trattasi di un complesso ad uso commerciale e terziario, non gode di una buona salubrità

in quanto la zona ha un indice insediativo alto, è comunque con accesso da Via Niccolò Copernico strada , arteria principale di collegamento urbano, la qualità urbanistica della zona e il suo tessuto sociale sono equiparabili;

Caratteristiche Posizionali Intrinseche:

(dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, panoramicità, soleggiamento, esposizione, luminosità, prospicenza, ecc.): nel caso specifico sono da considerarsi buone, in quanto l'immobile esecutato si rende funzionale per la sue destinazioni d'uso.

Andamento del Mercato Immobiliare:

- dall'andamento del mercato immobiliare, per beni simili, come riscontrato da indagini effettuate presso l'agenzia Immobiliare specializzata nel settore commerciale e strumentale della zona di Pomezia, si evince un discreto flusso di vendite in generale per beni simili, infatti nel caso specifico si riscontra interesse all'acquisto di immobili simili situati in quel luogo;

- dalla media dei valori acquisiti dal listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2023; - dalla considerazione che l'immobile è in un discreto stato d'uso;

- dall'analisi della difficoltà da parte degli istituti mutuanti a erogare mutui fondiari;

- dalla considerazione che parte dell'immobile è locato;

- da un'attenta analisi di confronto redatto con Comparabili Italia, servizio dedicato alla acquisizione, gestione e analisi di big data con cui i professionisti possono elaborare report di analisi e valutazione di immobili (cfr. all. n. 42);

- tenendo conto che, nel calcolo del valore di mercato dell'immobile, è compreso il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa indicata nelle normative UNI 10750/2005, si è potuto accertare che il valore di immobili simili è variabile tra i 900,00 e 1.500,00 Euro al mq. convenzionale complessivo, pertanto si ritiene, nel caso in specie, di applicare il valore di €. 1.100,00 per mq. di superficie convenzionale complessiva. Tanto premesso si ha:

mq. 2.464,73 x 1.100,00 €/mq. = € 2.711.203,00.

2° Procedimento:

Stima Analitica mediante la capitalizzazione dei redditi: la stima analitica è basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;

- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;

- determinazione delle spese medie annue (S);

- scelta del tasso di capitalizzazione (r);

- capitalizzazione del reddito medio annuo;

- aggiunte e detrazioni al valore di stima.

I valori locativi rappresentano il reddito lordo annuo.

Spese medie annue (S) per:

- spese amministrazione;

- lavori periodici e straordinari;

- servizi; -sfitti ed insolubilità;

- quota annua di ammortamento;

- imposizioni fiscali;

- reintegrazioni;

Queste costituiscono un tasso di detrazione in percentuale.

Il valore del bene V è espresso dalla seguente formula $V = (R-S)/r$, dove:

R = reddito lordo annuo;

S = tasso di detrazione;

r = tasso di capitalizzazione.

Si adotterà per questo secondo tipo di valutazione il metodo utilizzato per la capitalizzazione dei Redditi.

Questo metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione, rappresenta il valore di mercato di un bene determinandolo in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione.

Sulla base del principio dell'ordinarietà, il reddito annuo rappresenta il reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo, che il proprietario ritrarrebbe dall'immobile.

Sulla base di questo metodo, il probabile valore di mercato dell'immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente, e inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione.

Il metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà; da cui vengono detratte i costi (tasse, imposte, spese manutenzione) di parte padronale, ed infine il reddito netto viene desunto tramite il tasso di capitalizzazione, a sua volta dedotto dal borsino immobiliare.

Sulla base dei dati assunti attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (O.M.I.), e dai canoni mensili percepiti dai suddetti contratti di locazione per l'immobile di interesse, si ottiene un affitto mensile per le aree commerciali (pertinenze e servizi annessi) pari a: 4,00 €/mq.

Per l'unità immobiliare in oggetto, si ritiene ammissibile un Reddito Annuo Presunto di:
mq 2464.73 x 4,00 €/mq = € 9.858,92 mensili ed € 118.307.04 annuali.

Per le strutture commerciali si stima una spesa annua pari al 27 % del reddito lordo derivante dalle seguenti voci:

- imposte: 12,50 %
- manutenzione: 6,00 %
- servizi: 3,00 %
- sfitti e inesigibilità: 2,50 %
- reintegrazione: 1,00 %
- assicurazioni: 1,00 %
- amministrazione: 1,00 %

SOMMANO: 27,00 %

Per un saggio di capitalizzazione pari al 3.50 % si ottiene:

- un Reddito Netto presunto di:

€ 118.307.04 - 31.942,90 = € 86.364,14

- ed un Valore del bene esecutato pari a: € 86.364,14: 0.035 = € 2.467.546,86

Concludendo sul punto: dalla media dei valori calcolati con i due criteri di stima, si determina il seguente valore per l'immobile de quo:

$(2.711.203,00 + 2.467.546,86) : 2 = € 2.589.374,93.$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Centro commerciale Pomezia (RM) - Via Copernico, 10	2464,73 mq	1.050,57 €/mq	€ 2.589.374,93	100,00%	€ 2.589.374,93
				Valore di stima:	€ 2.589.374,93

Valore di stima: € 2.589.374,93

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione Urbanistico - Catastale - Amministrativo	52500,00	€
Detrazione percentuale per eventuali vizi che non si sono potuti evidenziare nel corso dei sopralluoghi e spese generiche non accertate	15,00	%

Valore finale di stima: € 2.156.000,00

Il deprezzamento applicato al valore di stima finale scaturisce dalle necessità che graverà a carico dell'eventuale Aggiudicatario e riconducibile alle seguenti spese per:

1) la regolarizzazione urbanistica:

- presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in Sanatoria ai sensi dell'art 37 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

La pratica edilizia comporterà il pagamento di una sanzione pecuniaria, calcolata dal competente Ufficio, (pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile) che lo scrivente ritiene forfettariamente ammontare a circa 40.000 €.

Dunque dal prezzo di stima dovrà essere decurtato un valore, comprensivo di spese ed onorari, di circa 50.000 €.

2) la regolarizzazione Catastale:

- presentazione di una pratica catastale DO.C.FA per modifiche interne quantificato in circa €. 2.500,00

pertanto si ha: € 2.589.374,93. - € 52.500,00 = € 2.536.874,93.

CONCLUSIONI

Infine, si ritiene congruo effettuare una detrazione percentuale del 15%, sul valore di stima precedentemente indicato, per compensare lo stato di occupazione dell'immobile de quo ed eventuali vizi che non si sono potuti evidenziare nel corso dei sopralluoghi o nell'acquisizione ed esame della documentazione, o per spese al momento impreviste, o che non si sono potute rilevare per carenza di precise informazioni (es. spese condominiali).

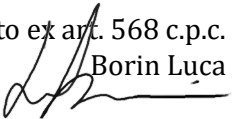
Pertanto, arrotondando in difetto si ritiene che il più probabile valore di mercato all'attualità è di 2.156.000,00 Euro.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da segnalare.

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 16/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Borin Luca

ELENCO ALLEGATI:

1. Fotocopia nomina, giuramento e quesiti;
2. Fotocopia Certificazione Notarile;
3. Relazione preliminare sull'esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio;
4. Verbale di accesso Esperto con relative comunicazioni di accesso;
5. Fotocopia estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure catastali storiche e attuali fabbricati;
6. Fotocopia schede catastali e piante di rilievo;
7. Fotocopia Tavola 3 e 4 di zonizzazione di P.R.G. del Comprensorio P8 Comparto C18, e N.T.A.;
8. Fotocopia contratto di Locazione n. 7782 del 03-11-2016 (SUPERMERCATO);
9. Fotocopia 09 - Risposta d'interrogazione all'UNEP;
10. Fotocopia contratto di Locazione n. 2149 del 31-07-2014 (BELLATRIX);
11. Fotocopia contratto di Locazione n. 4983 del 30-09-2016 (ROSSI WANDA SARTORIA);
12. Fotocopia contratto di Locazione n. 4984 del 30-09-2016 (ROSSI WANDA TINTORIA);
13. Fotocopia contratto di Sublocazione n. 3448 del 04-06-2021 (BAR);
14. Fotocopia C.E. n. 51-90 Centro Commerciale;
15. Fotocopia P.E. n. 6057 C.E. 51-90 elaborato grafico inizio;
16. Fotocopia P.E. 6057 C.E. 51-90 elaborato grafico fine;
17. Fotocopia P.E. 6057 C.E. n. 51-90 per FOGNATURA e rete idrica elaborato grafico;
18. Fotocopia C.E. 127-92;
19. Fotocopia P.E. 6057 C.E. 127-92 elaborato grafico con cartiglio;
20. Fotocopia P.E. 6057 C.E. 127-92 elaborato grafico inizio;
21. Fotocopia P.E. 6057 C.E. 127-92 elaborato grafico fine;
22. Fotocopia P.E. 6057 C.I.L.A. 67211 del 12/07/2017;
23. Fotocopia P.E. 6057 C.I.L.A. 67211/17 - VANO TECNICO - elaborato grafico;
24. Fotocopia P.E. 6057 C.I.L.A. 67211/17 catasto;
25. Fotocopia P.E. 6057 S.C.I.A. 54004/18 rigetto lettera per archiviazione;
26. Fotocopia P.E. 6057 C.I.L. 11500/93 progetto;
27. Fotocopia Inizio Lavori P.E. 6057;
28. Fotocopia P.E. 6057 Certificato di Collaudo;
29. Fotocopia P.E. 6057 Certificato di destinazione d'uso;
30. Fotocopia P.E. 6057 autorizzazione del 04/93 fognatura;
31. Fotocopia Certificato di Abitabilità;
32. Fotocopia P.E. 6057 Relazione VV.FF prt. 149348/92;

33. Fotocopia P.E. 6057 VV.FF prot. 149348/92 elaborato grafico;
34. Fotocopia Atto D'Obbligo Notaio Dott. Pietro MAZZA del 26 febbraio 1990 al repertorio n. 40465;
35. Fotocopia Rep. 40465/90 allegato elaborato grafico inizio;
36. Fotocopia Rep. 40465/90 allegato elaborato grafico fine;
37. Fotocopia Atto di Convenzione Urbanistica;
38. Fotocopia S.C.I.A. (BAR);
39. Fotocopia Planimetria di disposizione del Super Mercato;
40. Fotocopia Dichiarazione di impegno;
41. Fotocopia Atto di Riscatto Anticipato di Immobile in locazione finanziaria, Notaio Dott.ssa Maria Raffaella D'Ettore del 16 settembre 2001 al repertorio n. 6602;
42. Fotocopia report dei beni comparabili;
43. Fotocopia della Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI;
44. Rilievo fotografico interno ed esterno;
45. Invio elaborato peritale alle Parti;
46. Invio risposta delle Note Critiche alle Parti.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Centro commerciale ubicato a Pomezia (RM) - Via Copernico, 10
Trattasi della quota di 1000/1000 di piena proprietà di un centro commerciale, posto al piano terra, seminterrato e terrazzo facente parte di un fabbricato di maggior consistenza. I piani sono collegati tra di loro con una scala interna, il piano terra ed interrato da un ascensore, da un montacarichi e da due rampe carrabili. Quota di 502/1000 di piena proprietà indivisa di un'autorimessa collettiva posta al piano seminterrato. Il tutto risulta essere locato alla Società **** Omissis **** con regolare contratto di locazione stipulato in data 03/11/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Roma 7 - Acilia in data 03/11/2016 al n. 7782 serie 3T, con scadenza il 31/12/2034, con un canone annuo di €. 90.000,00 pari a € 7.500,00 mensili. L'unità immobiliare nella sua interezza è precisamente così costituita: - al piano interrato da un'area adibita ad autorimessa collettiva, locale deposito, locale ripostiglio, locale tecnico, e locale servizi (wc, spogliatoi e docce); - al piano terra da uno spazio adibito alla vendita, con retrobottega, locale magazzino, servizi, locale per carico e scarico merci; - al piano di copertura da locale tecnico, centrale termica, con annessa porzione di lastrico solare; - aree urbane pertinenziali al piano terra ed ascensore montacarichi. Il bene è situato nel Comune di Pomezia (RM), in Via Niccolò Copernico, 13. L'immobile in oggetto è di proprietà della Società **** Omissis ****, per le quote di proprietà sopra descritte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 11, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 501, Categoria D8 - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 503, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 504, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 510, Categoria E - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 511, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 512, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1502/1000)
Destinazione urbanistica: Presso l'Ufficio Tecnico di Pomezia (RM) è stato accertato, tramite il vigente P.R.G. approvato con modifiche ed integrazioni di cui al supplemento ordinario n. 25 del bollettino ufficiale n. 25 del 10 settembre 1975, che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stata edificata nel "Comparto C18" del "Comprensorio P8". Titolo 1 - GENERALITÀ E CONTENUTO DEL PIANO Art. 1 - Generalità Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano planovolumetrico esecutivo del Comprensorio. Per quanto non previsto nelle presenti norme, si fa riferimento alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. Art. 2 - Contenuto del Piano Il Piano soggetto alle presenti norme comprende le aree individuate dal perimetro indicato nella planimetria della TAV. 3. Il Piano si compone dei seguenti disegni ed elaborati: 1 - Estratto di P.R.G. - Catastale - Fotogrammetrico rapp. 1/2000 - rapp. 1/4000 2 - Poligonale del Comprensorio rapp. 1/1000 3 - Planimetria generale su base catastale rapp. 1/1000 4 - Zonizzazione rapp. 1/500 5 - Comparti edificatori, fili fissi e quote imposte rapp. 1/500 6 - Profili rapp. 1/500 7 - Fognature bianche e nere rapp. 1/500 8 - Profili fognature bianche 9 - Profili fognature nere 10 - Impianti: idrico, elettrico, gas, illuminazione rapp. 1/500 11 - Aree a verde pubblico e servizi pubblici rapp. 1/500 12 - Viabilità e Parcheggi rapp. 1/500 13 - Tipologie edilizie rapp. 1/500 14 - Assonometria rapp. 1/500 15 - Norme Tecniche 16 - Relazione illustrativa Art. 3 - Valore normativo del Piano Hanno valore vincolativo per la realizzazione delle opere e degli edifici: a) Il perimetro delle aree vincolate indicato nella planimetria della TAV. 4 b) Le prescrizioni riguardanti gli allineamenti e le quote contenute nella TAV. 5 c) Gli indici edilizi di cui all'art. 6 e contenuti nella TAV. 13 Hanno valore soltanto indicativo: a) Le indicazioni volumetriche contenute nella TAV. 13 b) I compartimenti edificatori individuati nella TAV. 5. TITOLO II - DESTINAZIONE DI USO PREVISTE DAL PIANO Art. 4 - Classificazione delle destinazioni d'uso Nel Piano sono previste le seguenti destinazioni d'uso: a) Aree residenziali; b) Aree per servizi; c) Aree per sedi varie e parcheggi; d) Aree a verde pubblico; e) Aree per servizi privati. Art. 5 - Destinazioni d'uso a) Aree residenziali: composte da lotti edificatori destinati alle abitazioni. In alcuni edifici, indicati nella

TAV. 13, è consentita, oltre la cubatura massima residenziale, la realizzazione di volumi extraresidenziali attenendosi ai volumi indicati nella tavola suddetta; b) Aree per servizi: destinate da attrezzature di servizio pubblico, secondo gli standards urbanistici di cui alla relazione; c) Aree per sedi viarie e parcheggi: da considerarsi adeguatamente sistemate ed arredate; d) Aree a verde pubblico; e) Aree per attrezzature private di servizio: destinate ad attrezzature commerciali, uffici privati, studi professionali secondo le norme del P.R.G. TITOLO III – INDICI EDILIZI Art. 6 – indici edilizi Sono indicati nella TAV. 13 i seguenti indici edilizi: V cubatura massima N numero massimo di piani H altezza massima U indice di utilizzazione del piano porticato. Art. 7 – Criteri di misurazione degli indici edilizi a) V, cubatura massima degli edifici: è misurata in metri cubi secondo le modalità fissate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. non vanno valutate, agli effetti del volume consentito, le cubature realizzabili nei piani sotterranei, nei piani porticati e al piano coperture nei minimi previsti dalle norme del P.R.G. b) N, numero massimo di piani: riferito ai soli piani abitabili con l'esclusione dell'eventuale piano porticato. c) H, altezza massima degli edifici: è misurata in metri a partire dalla quota del piano di calpestio fissata nella TAV. 5. L'altezza massima del portico non potrà superare ml. 4.50. d) U, indice di utilizzazione dei piani porticati: è riferito ai piani terreni porticati, qualora esistenti. Esso indica la quota di utilizzazione delle superfici coperte porticate da destinarsi ad androni e locali di pertinenza dei fabbricati ed è fissato nel 30% della superficie totale. Art. 8 – Fili fissi e quote d'impostazione Nella TAV. 5 sono indicate le quote d'impostazione e i fili fissi che, costituendo gli allineamenti obbligatori degli edifici, consentono una corretta delimitazione degli spazi ed un riferimento stabile alle misurazioni. TITOLO IV – MODALITÀ DI PROGETTAZIONE E DI ESECUZIONE DEGLI EDIFICI Art. 9 – Suddivisione delle aree edificatorie Agli effetti della verifica degli indici di edificabilità e di una ordinata attuazione del Piano, nella TAV. 5 le aree edificatorie sono state suddivise in lotti edificatori che oltre a rispondere alla finalità della definizione del regime di proprietà delle aree rispondono, per la finalità tecniche, a comparti di progettazione che, nel caso di edifici a contatto, dovranno presentare caratteristiche unitarie a livello progettuale e di finiture esterne. L'Amministrazione condizionerà il rilascio delle Concessioni Edilizie a: 1) Presentazioni di un progetto edilizio comprendente tutte le opere edilizie e le sistemazioni del terreno; 2) Atti d'obbligo, registrati e trascritti, relativi anche alla destinazione d'uso delle eventuali cubature commerciali, di quelle realizzate nei porticati e delle sistemazioni esterne; 3) Preventivo benessere del Consorzio dei proprietari al fine di garantire l'unità statica della lottizzazione. Art. 10 – Parcheggi Per il dimensionamento dei parcheggi privati, da realizzarsi allo scoperto o al coperto nei piani scantinati o porticati, si fa esplicito riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (cfr. all. n. 7).

Prezzo base d'asta: € 2.156.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.156.000,00

Bene N° 1 - Centro commerciale			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Copernico, 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1502/1000
Tipologia immobile:	Centro commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 11, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 501, Categoria D8 - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 503, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 504, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 510, Categoria E - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 511, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 3009, Sub. 512, Categoria F5	Superficie	2464,73 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nell'insieme si presenta in uno stato conservativo discreto, sia internamente che esternamente. Al momento del sopralluogo l'immobile non presenta tracce di infiltrazioni, muffe o di ammaloramento degli intonaci ad eccezione nelle scale di collegamento ai piani si evidenzia uno stato di manutenzione carente come anche il terrazzo al piano secondo dove si nota la crescita di muschio ed erbe spontanee. (cfr. all. n. 44 elaborato fotografico).		
Descrizione:	Trattasi della quota di 1000/1000 di piena proprietà di un centro commerciale, posto al piano terra, seminterrato e terrazzo facente parte di un fabbricato di maggior consistenza. I piani sono collegati tra di loro con una scala interna, il piano terra ed interrato da un ascensore, da un montacarichi e da due rampe carrabili. Quota di 502/1000 di piena proprietà indivisa di un'autorimessa collettiva posta al piano seminterrato. Il tutto risulta essere locato alla Società **** Omissis **** con regolare contratto di locazione stipulato in data 03/11/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Roma 7 - Acilia in data 03/11/2016 al n. 7782 serie 3T, con scadenza il 31/12/2034, con un canone annuo di €. 90.000,00 pari a € 7.500,00 mensili. L'unità immobiliare nella sua interezza è precisamente così costituita: - al piano interrato da un'area adibita ad autorimessa collettiva, locale deposito, locale ripostiglio, locale tecnico, e locale servizi (wc, spogliatoi e docce); - al piano terra da uno spazio adibito alla vendita, con retrobottega, locale magazzino, servizi, locale per carico e scarico merci; - al piano di copertura da locale tecnico, centrale termica, con annessa porzione di lastrico solare; - aree urbane pertinenti al piano terra ed ascensore montacarichi. Il bene è situato nel Comune di Pomezia (RM), in Via Niccolò Copernico, 13. L'immobile in oggetto è di proprietà della Società **** Omissis ****, per le quote di proprietà sopra descritte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a l'Agencia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 20/09/2011
Reg. gen. 48937 - Reg. part. 9501
Quota: 1/1
Importo: € 4.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.500.000,00
Rogante: Notaio Dott. Maria Raffella D'ettore
Data: 13/09/2011
N° repertorio: 6603
N° raccolta: 4049

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a l'Agencia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 07/03/2022
Reg. gen. 11760 - Reg. part. 8452
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

RISPOSTA ALLE NOTE CRITICHE PROPOSTE DALLA PARTE DEBITTRICE

Relativamente alle note critiche, prodotte dalla Parte Debitrice, nei riguardi della Perizia di Stima redatta dal sottoscritto Luca Borin, pervenute allo scrivente in data 16 ottobre 2024 e successivamente integrate il giorno 13 dicembre 2024, sulla base di ulteriori verifiche effettuate, si specifica quanto segue.

L'Avv. Alessandro COLUZZI nelle Sue note all'elaborato peritale riporta ed asserisce che:

SULLA PREMESSA

“.....- il deposito della relazione peritale da parte del C.T.U. è stato tardivo e non preceduto dall'invio della bozza della stessa relazione peritale alle parti del processo, ivi compresa la debitrice eseguita.”

La premessa che cita l'Avv. Coluzzi è imprecisa e inesatta. Sebbene sia vero che la C.T.U. è stata depositata tardivamente, è altrettanto vero che essa è stata inviata a tutte le Parti coinvolte, compresa la Debitrice Esecutata, nonché all'Avvocato Coluzzi difensore della Parte Esecutata in data 08/10/2024. Questo è confermato dall'allegato n. 45. Altrimenti, non sarebbe stato possibile per l'Avv. Coluzzi depositare le Note Critiche in data 15 ottobre 2024, un giorno prima dell'Udienza già fissata. Infine l'invio tardivo è stato dovuto alla complessità dell'elaborato peritale, che ha avuto bisogno di ricorrenti riflessioni.

SUL PUNTO 1

“Pagina 3, nella “Descrizione” si dice che il piano terra ed il seminterrato sono collegati da una scala interna. In realtà sono collegati anche da un ascensore dal piano seminterrato garage al primo piano, nell'area antistante le casse; da un montacarichi nell'area acceso merci; da due rampe carrabili l'una lato entrata principale ed una nel retro dell'immobile.”

Il sottoscritto riconosce di non aver specificato nella descrizione dell'immobile la presenza delle due rampe carrabili, anche se esse sono state rappresentate nelle planimetrie di rilievo (all. n. 6) e nelle foto (all. n. 44). Invece è chiaramente inserita la presenza dell'ascensore e del montacarichi riportato sia nel punto “Descrizione” (a pagina 3 e alla riga 11 della perizia provvisoria) che nel punto delle “Caratteristiche costruttive prevalenti”. Inoltre, pur se non esplicitamente citate le due rampe carrabili, l'ascensore e il montacarichi sono stati considerati per la determinazione del valore di mercato dell'immobile.

SUL PUNTO 2

“Pagina 4 nella “Consistenza” si descrivono magazzini e carico/scarico merci per mq 744,75, attribuendogli un coefficiente di riduzione 0,20 che riduce la superficie convenzionale a mq 148,95. In realtà il magazzino è attualmente solo di mq 82 al piano terra e mq 156 al piano seminterrato; il carico e scarico merci è situato sempre al piano terra. Le superfici del piano terra (incluso il magazzino e/o il carico/scarico merci) hanno comunque tutte la destinazione commerciale e, quindi, anche tali aree magazzino e servizi del piano terra potrebbero essere facilmente modificate in area vendita di circa 2000 mq per l'intero piano terra: pertanto solo per il magazzino al piano inferiore di mq 156 andrebbe applicata la riduzione del 20% e non per gli altri 590mq circa. Andrebbe data una valutazione conforme alle destinazioni urbanistiche, piuttosto che ai soli dati di una planimetria che tra l'altro si dichiara essere anche non conforme con lo stato dei luoghi.”

Le superfici dei magazzini, come per tutti gli altri ambienti, sono state calcolate applicando i coefficienti di riduzione in base alla destinazione d'uso effettiva al momento del sopralluogo del sottoscritto e dalla destinazione d'uso assentita col progetto del 16/03/1993 protocollo n. 011500/93 (All. n. 26) e non dalla planimetria. Pertanto, non può essere presa in considerazione la nota osservativa dell'Avv. Coluzzi, in quanto ipotizza un possibile cambio di destinazione d'uso futuro, che potrebbe variare in qualsiasi momento in base alle esigenze del conduttore.

SUL PUNTO 3

“Pagina 7 alla fine ed pagina 8 all’inizio, nella “Cronistoria dati catastali” compare ancora Ubleasing e poi IntesaSanpaolo (acquirente per fusione di Ubibanca ed Ubleasing): tali dati sono errati in quanto pacificamente Ubleasing (e quindi Intesa Sanpaolo) non è più proprietaria di alcunchè. Se per ipotesi i dati indicati nella CTU fossero corretti l’immobile non potrebbe essere venduto, non essendo parte di questo giudizio né Ubleasing né Intesa Sanpaolo.”

A pagina 7 e 8 si riporta la cronistoria catastale dei beni come da documentazione depositata al Catasto Fabbricati, nonostante che nella provenienza e più precisamente nell’Atto di Riscatto Anticipato di Immobile in locazione finanziaria del 16/09/2011 Rep. 6602 (All. n. 41) la Società ##UBI LEASING S.P.A.## trasferisce la quota di Sua proprietà del sub. 11 alla Società ##OCEANSIDE REALESTATE S.R.L.## si riscontra una confusione nelle date di trasferimento che andranno volturate correttamente nel momento in cui si procederà alla variazione catastale. Infatti le visure catastali ai fini di un’alienazione non sono probatorie. Inoltre tale problematica non viene evidenziata né dal certificato notarile né dalla relazione preliminare versata in atti.

SUL PUNTO 4

“Pagina 12 “Corrispondenza catastale”, si dice che non c’è corrispondenza catastale, che invece dovrebbe esserci. Le modifiche alle parti interne sono state eseguite in modo conforme a legge, così come la soppressione della scala mobile (lavoro a suo tempo eseguito dal costruttore IMPREME spa, gruppo Mezzaroma, proprietario del piano 1 (superiore al piano terra oggetto di pignoramento) e prima ancora costruttore dell’intero fabbricato, che sarà certamente in possesso della relativa documentazione. Tale documentazione se si ritiene essere assente andrebbe chiesta dal CTU ad IMPREME spa.”

Come illustrato a pagina 12 e 13, si ribadisce che non vi è corrispondenza catastale, poiché le modifiche interne riscontrate durante il sopralluogo, e graficizzate nelle planimetrie di rilievo (All. n. 6), non risultano riportate nelle ultime planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia, e quindi si è lasciata la possibilità di ripristino all’eventuale Aggiudicatario.

Pertanto, tali opere non sono state eseguite in modo conferme alla legge come asserisce l'Avv. Coluzzi. Infine, si precisa che il sottoscritto Esperto ha reperito tutta la documentazione inerente ai beni pignorati nella presente Procedura Esecutiva dall'U.T.C. di Pomezia, e non ha alcun titolo per dover chiedere atti e/o documenti inerenti proprietà di terzi.

SUL PUNTO 5

“Pagina 15 “Stato di occupazione” si dice che la scadenza del contratto di locazione non opponibile è al 31/12/2025 (dato formalmente corretto); tuttavia, va aggiunto che trattandosi di prima scadenza di contratto ad uso non abitativo, il contratto di locazione si deve intendere contrattualmente rinnovato per altri 9 anni sino al 31/12/2034. Senza ripeterci, tale aspetto più la legittimità di poter concedere in sublocazione l'immobile, è stato già oggetto di precedente istanza già accolta dal Tribunale alla scorsa udienza, come risulta dalla lettura del verbale di udienza del 7 maggio 2024.

Quindi va indicato in CTU: (i) lo stato legittimo di occupazione dell'intero immobile sino al 31/12/2034 e (ii) la possibilità dell'attuale conduttore di concedere in sublocazione a terzi l'immobile di cui trattasi, in tutto o parte.”

Nella risposta al quesito specifico, nella C.T.U. è stato risposto correttamente, nella forma, anche se poi, per refuso è apparso: NON OPPONIBILE, anziché OPPONIBILE in quanto il contratto si riteneva giustamente rinnovato per altri 9 anni.

SUL PUNTO 6

“Pagina 23 “Regolarità edilizia”; il CTU quantifica in euro 40.000,00 la pretesa sanzione pecuniaria dovuta al maggior valore. Premessa la regolarità edilizia, si evidenzia che non ci sarebbe comunque nessun aumento di valore, perché sia l'intero piano terra di proprietà OceanSide che il primo piano (di proprietà altrui) sono a destinazione urbanistica commerciale, quindi l'eventuale diversa divisione interna degli spazi o di scale tra i due piani non modifica il valore intrinseco dell'immobile e la modifica è sempre acconsentita senza sanzioni.”

La sanzione pecuniaria indicata in €. 40.000,00 scaturisce dall'analisi delle diverse modifiche riscontrate rispetto al progetto assentito ed in particolare riguardano la rimozione della scala mobile che collegava il piano terra e primo con ripristino del solaio che prevede un'autorizzazione da parte del Genio Civile. Pur se la sanzione indicata può sembrare eccessiva, essa potrà essere definita esattamente, dall'U.T.C., soltanto dopo la presentazione del progetto idoneo alla sua regolarizzazione.

SUL PUNTO 7

“Pagina 24 in basso, “Stima” si evidenziano dal CTU difficoltà a erogare mutui fondiari (probabilmente per le problematiche catastali evidenziate, ma per quanto detto inesistenti) e dalla considerazione che “parte” dell’immobile è locato. Viceversa, si precisa che l’intero immobile (e non una sola parte) è locato, come risulta dal testo del contratto di locazione (anche su questo aspetto si veda istanza già in atti e verbale di udienza del 7 maggio 2024, perché si sono purtroppo confusi i vigenti contratti di sub-locazione, ritenendole erroneamente autonome locazioni). Come già indicato al precedente punto 5 di queste osservazioni, va quindi indicato in CTU: (i) lo stato legittimo di occupazione dell’intero immobile sino al 31/12/2034 e (ii) la possibilità dell’attuale conduttore di concedere in sublocazione a terzi l’immobile di cui trattasi, in tutto o parte.”

A prescindere dai contratti di locazione e sublocazione, eventuali problemi per ottenere i mutui bancari deriva soprattutto dalla non corrispondenza tra le schede catastali depositate presso i competenti uffici e lo stato dei luoghi. Oltre alla necessità di produrre una variazione catastale idonea a registrare il nuovo stato si precisa che la “Comunicazione Preventiva Attività Edilizia Libera” non può riguardare, e quindi autorizzare, la nuova distribuzione di spazi interni ravvisata in sede di sopralluogo. Tra l’altro la documentazione pervenuta (già in atti) riguarda una comunicazione dell’anno 2012 e il grafico di progetto non presenta né firma del progettista né protocollo di assunzione, o altra indicazione, che sia stato ricevuto dal Comune di Pomezia.

SUL PUNTO 8

“Pagina 32 “Iscrizioni”, l’ipoteca contro “Impreme spa” (salvo errore del Notaio rogante, eventualmente da correggere dal Notaio stesso) non grava e non può gravare sull’immobile di Oceanside oggetto di esecuzione, non essendo un debito dell’esecutata e non avendo mai Oceanside dato il consenso a tale iscrizione ipotecaria.”

Da un riesame capillare della documentazione ipotecaria si riconosce l’esattezza di quanto affermato dal Difensore.

Infine, le note osservative con la loro integrazione dell’Avv. Coluzzi, ad eccezione del solo punto 9, sono non inesatte e prive di documenti idonei a comprovare la regolarità urbanistica dichiarata. Inoltre le altre differenze individuate dal Difensore non sono altro che asserzioni già riportate nell’elaborato peritale provvisorio e che, quindi, non possono rendere necessaria la completa rielaborazione della C.T.U. già versata in atti.

Tanto si doveva al chiarimento della C.T.U. già prodotta.

L’Esperto
Borini Luca

