
TRIBUNALE DI VELLETRI

G.E. DOTT. ENRICO COLOGNESI

Esecuzione Immobiliare promossa da:

**** Omissis ****

c/ **** Omissis ****

R.G. 154/17

Udienza 11.09.2018

PERIZIA VERSIONE PRIVACY CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ARCH. MAURO MIDDEI



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Middei Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2017 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 650.000,00	21



INCARICO

All'udienza del 10/07/2017, il sottoscritto Arch. Middei Mauro, con studio in Via Camillo Meda, 32 - 00049 - Velletri (RM), email mauro.middei@gmail.com, PEC m.middei@pec.archrm.it, Tel. 328 8677398, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi 56

DESCRIZIONE

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 2 accessi) e presso N.C.E.U. di Roma (n. 1 accesso), il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che l'immobile pignorato è di proprietà dell'esecutata **** Omissis **** e consiste in:

- Piena proprietà di un Ristorante e locali annessi, sito in Genzano di Roma (Rm) in Via Achille Grandi n.56 e censito al N.C.E.U. del Comune di Genzano di Roma (Rm) al foglio 3, p.lla 108, sub. 502 e comproprietà (al 50 %) del terreno su cui insiste individuato catastalmente al N.C.T. del Comune di Genzano di Roma al foglio 3, p.lla 108, 118 e 292.

Il ristorante in oggetto è attualmente denominato **** Omissis ****, è posizionato nella zona sud-ovest del comune di Genzano di Roma e si sviluppa in più corpi di fabbrica:

1) Il primo corpo di fabbrica, denominato "A", si sviluppa su 4 livelli di cui:

- Un livello seminterrato composto da due vani cantina;
- Un livello al piano terra dove sono presenti: cucina, sala ristorante, dispensa, cantina e bagni;
- Un livello al piano primo destinato a sala ristorante e bagni;
- Un livello al piano secondo destinato ad abitazione ma non oggetto della presente procedura esecutiva.

2) Il secondo corpo di fabbrica, denominato "B", è composto da due livelli fuori terra:

- un livello al piano terra ancora da completare e attualmente al "rustico";
- un livello al piano primo destinato a pizzeria.

3) Altri manufatti.

L'entrata al lotto si ha tramite un cancello in ferro e si accede nello spazio di parcheggio asfaltato che rimane in comproprietà con il proprietario dell'abitazione posta al secondo piano dell'edificio A.

Il lotto ha una superficie complessiva catastale di 2.455,99 mq composta dalle parti di terreno censite al catasto nel Comune di Genzano di Roma (Rm) al foglio 3, p.lle 108,292 e 118.

La superficie lorda complessiva del compendio immobiliare oggetto della presente procedura (esclusa l'abitazione non oggetto della presente) è così ripartita:

- Commerciale a destinazione Ristorante (arrotondata):246,00 mq. (P.T. edificio A) + 289,00 mq. (P.1 edificio A)+ 132,00 mq.(P.T. edificio B) = 667,00 mq.
- Cantina (arrotondato): 64,00 mq. (P.S. edificio A)+72,00 mq.(P.T. edificio A)+ 132,00 mq.(P.s. edificio B)= 268,00 mq.

EDIFICIO A:



Il piano seminterrato, diviso in due vani destinati a cantina, è in muratura portante con solaio in latero-cemento. L'entrata è indipendente rispetto agli altri immobili.

Al piano terra si accede, sia attraverso delle scale che attraverso una rampa per disabili. La struttura è costituita da telaio in cemento armato. Esternamente, nel pianerottolo di accesso, oltre a poter accedere nella sala ristorante, si ha anche l'accesso ad un bagno, con anti-bagno.

Al piano terra, di S.U.L. pari a 318,00 mq., oltre alla sala ristorante sono presenti: una cucina, con montavivande per il trasporto del cibo al piano superiore, un bar, un forno, un antibagno che porta a 3 wc, le scale per la salita al piano primo e le scale (rampa diversa da quella precedentemente citata) che portano ai vani destinati a cantina, dispensa e ripostiglio. Nella parte ovest dell'edificio in oggetto, di fronte all'edificio B, il piano terra è ad una quota di circa 2,50 m. dal piano di calpestio esterno. Per questo motivo, da questa parte, è presente una scala esterna in muratura per scendere allo spazio esterno antistante il piano seminterrato e, dal pianerottolo superiore, parte un tunnel in acciaio che collega i due edifici oggetto della presente perizia.

Al piano primo, di S.U.L. pari a 289,00 mq., è presente un'altra sala ristorante, un terrazzo di 17,00 mq. e dei bagni. Oltre al collegamento con il piano inferiore si ha anche una scala per l'accesso all'abitazione posta al piano superiore, sempre di proprietà dell'esecutata ma non oggetto della presente procedura esecutiva.

I pavimenti sono in gres porcellanato mentre i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica smaltata. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro. Dove presenti, anche le persiane sono in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a pellet, installata nel 2013 (come dichiarato dall'esecutata) di marca "Thermoflux" da 35 Kw., che produce anche A.C.S. L'impianto elettrico è funzionante ed in buono stato ma non a norma di legge.

EDIFICIO B:

Posizionato ad ovest dell'Edificio A e nella parte opposta all'entrata.

La struttura portante è in cemento armato con solai del tipo latero-cementizio.

Il piano a livello del parcheggio è finito "al rustico" con tramezzature interne ancora da completare.

Il piano primo, che risulta allo stesso livello del piano terra dell'edificio A e collegato a questo tramite un tunnel, è composto da due vani. Il vano principale è la sala ristorante (pizzeria) e l'altro vano è la cucina.

La copertura è in putrelle di acciaio con sovrastanti pannelli isolanti prefabbricati e nella parte interna controsoffittato con cartongesso. Internamente le putrelle sono rivestite con elementi in polistirolo "finto legno".

Gli infissi ed i pavimenti sono stati realizzati con gli stessi materiali dell'edificio A.

La divisione tra i due vani è fatta con mattoni in laterizio a "faccia-vista". Il rivestimento della cucina, alto 2,00 m., è in gres porcellanato.

L'impianto elettrico è funzionante ed in buono stato ma non a norma di legge.

ALTRI MANUFATTI:

Nella parte nord-est del lotto, ci sono diversi manufatti ad un piano, realizzati con diversi tipi di strutture, che collegano l'edificio A con l'edificio B. Tali manufatti sono totalmente finiti "al rustico" e quindi non hanno una destinazione d'uso.

Nella parte nord del lotto è presente un bungalow prefabbricato in legno di dimensioni pari a 4,10x2,10 m. utilizzato come bar.

Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutata **** Omissis **** ed il marito **** Omissis **** (coniugati in comunione dei beni).

Si deve precisare che l'abitazione posta al piano secondo dell'edificio A non è oggetto di pignoramento



ma, allo stato attuale e senza modifiche future, si deve considerare la necessità di lasciare il passaggio all'interno del ristorante e sul terreno per accedervi.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 04/04/2018, come da verbale allegato (allegato 5). Si ritiene che i suddetti dati siano sufficienti a poter individuare il valore dell'immobile (allegato 1-documentazione fotografica).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi 56

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

**** Omissis ****

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

**** Omissis ****

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

La **** Omissis **** risulta coniugata in comunione legale dei beni con il **** Omissis **** (come dichiarato dagli interessati).

CONFINI

Il lotto oggetto della presente procedura, individuato al N.C.E.U. di Genzano di Roma (Rm) al foglio 3, particella 108 sub. 502, confina con: proprietà **** Omissis ****, salvo altri, definita con particella 1796 a nord-est, proprietà **** Omissis ****, salvo altri, definita con particella 831 a sud-est, proprietà definita con particella 1871 a sud-ovest, proprietà definita con particella 293 e 257 a nord-ovest, distacco su Via Achille Grandi, salvo altri. I nomi dei confinanti sono stati forniti dall'esecutata in sede di sopralluogo.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante Edificio A	480,00 mq	535,00 mq	1,00	535,00 mq	0,00 m	Terra e Primo
Cantina/Disp./Rip. Edificio A	64,00 mq	72,00 mq	0,20	14,40 mq	0,00 m	Terra
Cantina Edificio A	57,00 mq	64,00 mq	0,20	12,80 mq	0,00 m	Seminterrato
Ristorante Edificio B	120,00 mq	132,00 mq	1,00	132,00 mq	0,00 m	Primo
Magazzino Edificio B	116,00 mq	132,00 mq	0,20	26,40 mq	0,00 m	Terra
Bungalow	7,80 mq	8,60 mq	0,50	4,30 mq	0,00 m	Terra
Locale di deposito tra edifici A e B	46,00 mq	58,00 mq	0,20	11,60 mq	0,00 m	Terra
Terreno per 1/2	1205,00 mq	1205,00 mq	0,03	36,15 mq	0,00 m	
Terrazza Edificio A	14,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				776,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				776,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il lotto di proprietà ha una superficie complessiva di 2.410,00 mq., di cui 2.202,00 mq composti dalle particelle censite al catasto nel Comune di Genzano di Roma (Rm) al foglio 3, p.lle 108 e 292, quindi quelle ad uso esclusivo degli immobili soprastanti (Ristorante e abitazione). Il terreno è in comproprietà con l'abitazione posta al secondo piano dell'edificio A.

La superficie lorda complessiva del compendio immobiliare oggetto della presente procedura (esclusa l'abitazione non oggetto della presente procedura) è così ripartita:

- Commerciale a destinazione Ristorante (arrotondata):

246,00 mq. (P.T. edificio A) + 289,00 mq. (P.1 edificio A)+ 132,00 mq.(P.T. edificio B) = 667,00 mq.

- Cantina (arrotondato):

64,00 mq. (P.S. edificio A)+72,00 mq.(P.T. edificio A)+ 132,00 mq.(P.s. edificio B)= 268,00 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/2001 al 30/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 108, Sub. 501 Categoria D8 Rendita € 2.695,91 Piano S1-T-1-2



Dal 30/10/2001 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 108, Sub. 501 Categoria D8 Rendita € 13.936,00 Piano S1-T-1-2
Dal 27/02/2007 al 29/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 108, Sub. 502 Categoria D8 Rendita € 13.766,00 Piano S1-T-1
Dal 29/04/2018 al 13/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 108, Sub. 502 Categoria D8 Rendita € 15.258,00 Piano S1-T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	108	502		D8				15258	S1-T-1		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	108				Vigneto	3	1126	10,76	6,98	
3	292				Vigneto	2	1076	15,84	8,89	
3	118				Vigneto	2	208	3,06	1,72	

Corrispondenza catastale

Si deve precisare che catastalmente l'immobile oggetto di pignoramento non è stato inserito in mappa e pertanto non risulta presente nello stralcio catastale. L'esecutata, nell'acquisto dell'immobile ha anche acquisito il terreno su cui insiste e pertanto implica anche il possesso delle particelle n.108, 292 e 118 che rimangono in comproprietà tra il ristorante e la residenza posta al piano secondo. Si necessita di aggiornare la ditta proprietaria delle particelle precedentemente citate in quanto non risulta allineata con lo stato di fatto. Inoltre il terreno andava trasferito dal N.C.T. al N.C.E.U.

PRECISAZIONI

La documentazione in atti risulta essere completa al Comune e ai RR.II. dove sono stati acquisiti:
 - al comune di Genzano di Roma (Rm): la documentazione inerente la legittimità del fabbricato (Allegato 3);



- ai RR.II. le note di trascrizione;
- dalla proprietà: l'atto di acquisto da parte della

In catasto la documentazione non risulta essere completa e sono stati acquisiti (Allegato 2):

- lo stralcio catastale;
- le planimetrie;
- le visure catastali e le visure storico-catastali dell'immobile e del terreno.

Premesso che:

- Nell'atto di pignoramento, l'immobile da pignorare è identificato al N.C.E.U. del Comune di Genzano di Roma al "foglio 3 p.lla 108 sub 502, unitamente a frutti, accessori e pertinenze dello stesso, nessuna esclusa";
- Il terreno di proprietà, anche se non citato nell'atto suddetto, è identificato al N.C.T. del Comune di Genzano di Roma al foglio 3 p.lle 292 e 118;
- nell'atto di pignoramento non viene citata l'abitazione, sempre di proprietà dell'esecutata, posta al secondo piano dell'edificio A e identificata al N.C.E.U. del Comune di Genzano di Roma al "foglio 3 p.lla 108 sub 503.

Il sottoscritto C.T.U., a seguito di quanto premesso, essendo il terreno pertinenza dei sub 502 (Ristorante) e 503 (Residenza) nonché l'unico passaggio reale di entrambi, ipotizza che venga considerato come parte che rimane in comproprietà tra la residenza ed il ristorante, con le modalità e vincoli descritti nella presente perizia al paragrafo "PARTI COMUNI".

PATTI

Attualmente l'immobile viene gestito dall'esecutata **** Omissis **** ed il marito **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stata manutentivo.

PARTI COMUNI

Si ha che il terreno su cui insiste l'immobile, identificato al N.C.T. del Comune di Genzano di Roma al foglio 3 p.lle 108 e 292 rimane in comproprietà con la residenza (di proprietà anch'essa della **** Omissis **** ma non citata nella presente procedura). La parte di terreno identificata al N.C.T. del Comune di Genzano di Roma al foglio 3 p.lle 118, risulta acquisita con tutto il compendio immobiliare in oggetto (Allegato n.4, atto di acquisto della **** Omissis ****) e risulta lasciata come servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore delle proprietà vicine, quindi, formalmente risulta di proprietà dell'esecutata ma utilizzata in comunione con i vicini. Questo terreno è asfaltato e individuabile dal fatto che va dal cancello di entrata, del lotto dove insistono i manufatti oggetto di pignoramento, fino alla strada, Via Achille Grandi, che porta da Genzano di Roma a Cecchina.

Si deve considerare inoltre che si deve lasciare, all'interno della Sala Ristorante, il diritto di passaggio alla residenza posta al piano secondo dell'edificio A, fino a quando non si realizzerà una scala esterna per l'accesso autonomo alla stessa.

Nello spazio esterno comune si deve rispettare, indipendentemente dalla comproprietà delle aree, un posto auto riservato alla residenza (come previsto dall'art.8.1 delle N.T.A. del Comune di Genzano di Roma, ai sensi dell'art.2 della L. 122/89) ed i parcheggi per il ristorante (ai sensi della L.R. 33/99).



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La parte di terreno identificata al N.C.T. del Comune di Genzano di Roma al foglio 3 p.lle 118, risulta acquisita con tutto il compendio immobiliare in oggetto (Allegato n.4, atto di acquisto della **** Omissis ****) e risulta lasciata come servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore delle proprietà vicine. Formalmente risulta, tale particella, di proprietà dell'esecutata ma utilizzata anche dai proprietari dei lotti che si trovano fra il cancello di entrata al ristorante e la strada, Via Achille Grandi, che porta da Genzano di Roma a Cecchina.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I manufatti oggetto della presente sono distinti in:

Edificio A:

La struttura portante è parzialmente in muratura portante ed in parte in cemento armato con solai del tipo latero-cementizio.

Esternamente è parzialmente rifinito a cortina, in parte intonacato ed in parte con pietra a vista.

Internamente è intonacato e tinteggiato con alcune parti rivestite con mattoni a Faccia vista. I pavimenti sono in gres porcellanato mentre i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica smaltata. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro. Dove presenti, anche le persiane sono in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a pellet, installata nel 2013 (come dichiarato dall'esecutata) di marca "Thermoflux" da 35 Kw., che produce anche A.C.S. L'impianto elettrico è funzionante ed in buono stato ma non a norma di legge.

EDIFICIO B:

La struttura portante è in cemento armato con solai del tipo latero-cementizio.

Il piano a livello del parcheggio è finito "al rustico" con tramezzature interne ancora da completare.

Il piano primo, che risulta allo stesso livello del piano terra dell'edificio A e collegato a questo tramite un tunnel, è composto da due vani. Il vano principale è la sala ristorante (pizzeria) e l'altro vano è la cucina.

La copertura è in putrelle di acciaio con sovrastanti pannelli isolanti prefabbricati e nella parte interna controsoffittato con cartongesso. Internamente le putrelle sono rivestite con elementi in polistirolo "finto legno".

Gli infissi ed i pavimenti sono stati realizzati con gli stessi materiali dell'edificio A.

La divisione tra i due vani è fatta con mattoni in laterizio a "faccia-vista". Il rivestimento della cucina, alto 2,00 m., è in gres porcellanato.

L'impianto elettrico è funzionante ed in buono stato ma non a norma di legge.

ALTRI MANUFATTI:

Nella parte nord-est del lotto, ci sono diversi manufatti ad un piano, realizzati con diversi tipi di strutture, che collegano l'edificio A con l'edificio B. Tali manufatti sono totalmente finiti "al rustico" e quindi non hanno una destinazione d'uso.

Nella parte nord del lotto è presente un bungalow prefabbricato in legno di dimensioni pari a 4,10x2,10 m. utilizzato come bar.

Il terreno, in comproprietà con la residenza posta al secondo piano dell'Edificio A, è parzialmente asfaltato e parzialmente lasciato a giardino.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** ed il coniuge (in comunione dei beni) **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio oggetto della presente esecuzione ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Genzano di Roma, in zona B - Aree edificate e di completamento, Sottozona B2-aree edificate con prevalenza di parco verde con le seguenti disposizioni:

Art. 8 - Parcheggi

1. I parcheggi sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- parcheggi privati di cui al successivo art. 8.1;
- parcheggi pubblici di cui al successivo art. 8.2.

2. Le quote di parcheggio sia pubblico che privato possono essere realizzate su più piani.

Art. 8.1 - Parcheggi privati

1. In tutte le nuove costruzioni, ivi comprese le ristrutturazioni totali e fondiari, con o senza incremento di volume, devono essere previsti, in aggiunta agli spazi di parcheggio pubblico, posti auto nella quantità prevista dall'art. 2 della legge 122/89, con un minimo inderogabile di un posto auto per ogni alloggio.

2. Nei casi in cui i posti auto fossero scoperti devono essere situati nelle aree di pertinenza degli edifici. In tutti i casi in cui non sia possibile reperire i posti auto sul lotto di pertinenza dell'edificio, gli stessi possono essere ricavati in immobili appositamente reperiti o convenzionati a tale uso previa verifica del rispetto degli standard riferiti all'esistente ed alle nuove edificazioni.

3. Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti, salvo prescrizioni per le singole zone, è consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di un garage per ogni alloggio esistente, che ne sia privo alla data di adozione delle presenti norme. Il garage potrà essere realizzato interrato.

4. E' ammessa la ristrutturazione totale di volumi legittimati con la legge 47/85 qualora vengano adibiti a garage a condizione che l'intervento avvenga non peggiorando l'aspetto generale del lotto e uniformandosi al fabbricato principale.

5. Non sono ammessi cambi d'uso di garage esistenti alla data di adozione delle presenti norme, qualora comportino il mancato rispetto di quanto stabilito dal precedente comma 1.

6. Sono ammessi ampliamenti di garage esistenti nei limiti e alle condizioni dei commi precedenti se interrati.

Art. 8.2 - Parcheggi pubblici

1. Comprendono sia gli spazi di sosta e di parcheggio di urbanizzazione primaria che i parcheggi di urbanizzazione secondaria.

2. Una quota parte dovrà essere attrezzata per posteggio di motocicli e ciclomotori.

3. Dovranno inoltre essere rispettate le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Art. 8.3 - Conteggio delle superfici di parcheggio



1. Ai fini dell'applicazione degli articoli precedenti vanno conteggiate tutte le superfici destinate a parcheggio anche se distribuite su più livelli.

CAPITOLO II - Definizione e standard degli usi

U1 - Residenziale

Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per il lavoro domestico, per attività non nocive e non moleste ai sensi della legislazione vigente.

E' compresa inoltre la dotazione di aree private per il parcheggio, la sosta e la manovra degli autoveicoli. Per ciascuna nuova costruzione o incremento di volume la superficie a parcheggio privato non potrà pertanto essere inferiore a 1mq/10mc, da ricavarsi all'interno del singolo lotto.

U3 Attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi

Sono comprese in tali usi le attività commerciali di ogni genere compresi gli spazi di vendita, di esposizione, di servizio e magazzino.

Sono compresi nei pubblici esercizi bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, rivendite di sale e tabacchi, rivendite di giornali, librerie, sale di ritrovo e simili.

Sono previsti parcheggi pubblici in conformità a quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. 02/04/1968 (art. 5. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi - [...]2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative).

Art. 33 - Sottozona B2: aree edificate con prevalenza di parco verde di pregio ambientale

1. Si tratta di zone edificate con carattere prevalentemente residenziale composte di:

- case uni o plurifamiliari con giardino;

- case isolate con presenza di ampi spazi verdi e di essenze di pregio.

2. In tali aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione o di completamento ed è ammessa la demolizione con ricostruzione a parità di SUL, volume, altezza e rapporto di copertura e distacchi.

3. Le aree circostanti l'edificio dovranno essere conservate a verde con la salvaguardia integrale delle essenze di pregio e le aree pavimentate dovranno essere realizzate con materiali ad alto valore di permeabilità e comunque diversi dall'asfalto e dai conglomerati bituminosi in genere.

4. Sono ammessi gli usi: U1 (residenziale) e U3 (attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi) .

Il terreno in oggetto ricade all'interno del vincolo del P.T.P.R. Regione Lazio in:

- TAV A29 FOGLIO 387: "Paesaggio degli insediamenti urbani", "Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua", "Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica" ed "Aree o Punti di Visuali";

- TAV B29 FOGLIO 387: "Aree urbanizzate del P.T.P.R.", "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 Dlvo 42/04)", "Costa del mare (art. 5 L.R. 244/98)" e "g) aree boscate (art. 10 L.R. 24/98)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito della richiesta di accesso agli atti al Comune di Genzano di Roma del 13/03/2018, si è reperita la seguente documentazione (Allegato 3):

1. Licenza edilizia con parere favorevole del 26/07/1969 per il piano terra e del piano primo dell'edificio



denominato A nella presente perizia. Si precisa che tale legittimità era solo per una superficie utile destinata a ristorante, con locale accessori, pari a 276,73 mq. (135,57 al piano terra e 141,16 mq al piano primo).

2. Domanda di sanatoria n. 798 del 12/08/1986, con rettifica n.5880 del 01/04/1989, e conseguente rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n.66/91 del 14/11/1989. Con questa pratica vengono legittimate:

- il piano seminterrato dell'edificio definito A nella presente (cantina di 63,49 mq.);
- Ampliamento del piano terra (S.U. 112,33 mq. e S.N.R. 51,03 mq.) e primo (S.U. 237,10 mq. e S.N.R. 14,52 mq.);
- piano secondo per l'abitazione ad uso del ristorante
- schema della rete fognaria per l'allaccio con la condotta pubblica;
- piano terra dell'edificio definito B nella presente, destinato a pizzeria con cucina e w.c.con la prescrizione dell'Assessorato Urbanistica-Assetto del Territorio e tutela ambiente che riporta: "[...] a condizione che il locale pizzeria mantenga le attuali caratteristiche escludendo qualsiasi tipo di tamponature o finestrate".

3. Pratica edilizia n.106/93 (parere favorevole della C.E.C. del 19/01/1994 con verbale n.4) per la realizzazione di un muro di confine tra la p.lla 292 (in comproprietà) con la p.lla 117.

Per quanto sopra esposto non si ha la legittimità e potranno essere soggette ad una futura ingiunzione a demolizione da parte del Comune di Genzano di Roma:

- Le tamponature/finestrature poste su i lati ovest e sud dell'attuale piano primo (legittimato come piano terra) dell'edificio B;
- Il piano terra dell'edificio B;
- Il ponte di collegamento tra gli edifici A e B;
- Il bagno, con anti-bagno, ed il forno al piano terra dell'edificio A;
- Il bagno e l'anti-bagno al piano primo dell'edificio A;
- I manufatti ancora non terminati e posti a collegamento tra gli edifici A e B;
- Il Bungalow in legno.

Le opere che possono essere legittimate sono:

- tutte le opere interne al perimetro giustamente legittimate;
- La rampa per diversamente abili posta all'ingresso per l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della L 13/89 e della L 236/89.

E' presente una richiesta di Agibilità, che non risulta rilasciata dal Comune di Genzano di Roma.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nella sopra citata richiesta di Agibilità è stata presentata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 20/09/2004 e l'Attestazione del Comune di Genzano di Roma attestante che l'adduzione e lo scarico sono dalla condotta comunale.

Si necessita di rinnovare la certificazione dell'impianto elettrico in quanto non è attribuita esclusivamente alla parte legittimata.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Attualmente non vi sono vincoli od oneri condominiali. Dopo l'acquisizione del compendio immobiliare della presente procedura esecutiva rimarranno a carico dell'acquirente le spese di manutenzione del terreno che sarà in comproprietà con i proprietari dell'abitazione posta al secondo piano dell'edificio A.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi 56
Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 2 accessi) e presso N.C.E.U. di Roma (n. 1 accesso), il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che l'immobile pignorato è di proprietà dell'esecutata **** Omissis **** e consiste in:

Piena proprietà di un Ristorante e locali annessi, sito in Genzano di Roma (Rm) in Via Achille Grandi n.56 e censito al N.C.E.U. del Comune di Genzano di Roma (Rm) al foglio 3, p.lla 108, sub. 502 e **comproprietà (al 50 %) del terreno su cui insiste** individuato catastalmente al N.C.T. del Comune di Genzano di Roma al foglio 3, p.lla 108, 118 e 292.

Il ristorante in oggetto è attualmente denominato **** Omissis ****, è posizionato nella zona sud-ovest del comune di Genzano di Roma e si sviluppa in più corpi di fabbrica:

1) Il primo corpo di fabbrica, denominato "A", si sviluppa su 4 livelli di cui:

- Un livello seminterrato composto da due vani cantina;
- Un livello al piano terra dove sono presenti: cucina, sala ristorante, dispensa, cantina e bagni;
- Un livello al piano primo destinato a sala ristorante e bagni;
- Un livello al piano secondo destinato ad abitazione ma non oggetto della presente procedura esecutiva.

2) Il secondo corpo di fabbrica, denominato "B", è composto da due livelli fuori terra:

- un livello al piano terra ancora da completare e attualmente al "rustico";
- un livello al piano primo destinato a pizzeria.

3) Altri manufatti.

L'entrata al lotto si ha tramite un cancello in ferro e si accede nello spazio di parcheggio asfaltato che rimane in comproprietà con il proprietario dell'abitazione posta al secondo piano dell'edificio A. Il lotto ha una superficie complessiva catastale di 2.455,99 mq composta dalle parti di terreno censite al catasto nel Comune di Genzano di Roma (Rm) al foglio 3, p.lle 108,292 e 118. La superficie lorda complessiva del compendio immobiliare oggetto della presente procedura (esclusa l'abitazione non oggetto della presente) è così ripartita:

- Commerciale a destinazione Ristorante (arrotondata):246,00 mq. (P.T. edificio A) + 289,00 mq. (P.1 edificio A)+ 132,00 mq.(P.T. edificio B) = 667,00 mq.

- Cantina (arrotondato): 64,00 mq. (P.S. edificio A)+72,00 mq.(P.T. edificio A)+ 132,00 mq.(P.s. edificio B)= 268,00 mq.



EDIFICIO A:

Il piano seminterrato, diviso in due vani destinati a cantina, è in muratura portante con solaio in latero-cemento. L'entrata è indipendente rispetto agli altri immobili. Al piano terra si accede, sia attraverso delle scale che attraverso una rampa per disabili. La struttura è costituita da telaio in cemento armato. Esternamente, nel pianerottolo di accesso, oltre a poter accedere nella sala ristorante, si ha anche l'accesso ad un bagno, con anti-bagno. Al piano terra, di S.U.L. pari a 318,00 mq., oltre alla sala ristorante sono presenti: una cucina, con montavivande per il trasporto del cibo al piano superiore, un bar, un forno, un antibagno che porta a 3 wc, le scale per la salita al piano primo e le scale (rampa diversa da quella precedentemente citata) che portano ai vani destinati a cantina, dispensa e ripostiglio. Nella parte ovest dell'edificio in oggetto, di fronte all'edificio B, il piano terra è ad una quota di circa 2,50 m. dal piano di calpestio esterno. Per questo motivo, da questa parte, è presente una scala esterna in muratura per scendere allo spazio esterno antistante il piano seminterrato e, dal pianerottolo superiore, parte un tunnel in acciaio che collega i due edifici oggetto della presente perizia. Al piano primo, di S.U.L. pari a 289,00 mq., è presente un'altra sala ristorante, un terrazzo di 17,00 mq. e dei bagni. Oltre al collegamento con il piano inferiore si ha anche una scala per l'accesso all'abitazione posta al piano superiore, sempre di proprietà dell'esecutata ma non oggetto della presente procedura esecutiva. I pavimenti sono in gres porcellanato mentre i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica smaltata. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro. Dove presenti, anche le persiane sono in alluminio. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a pellet, installata nel 2013 (come dichiarato dall'esecutata) di marca "Thermoflux" da 35 Kw., che produce anche A.C.S. L'impianto elettrico è funzionante ed in buono stato ma non a norma di legge.

EDIFICIO B:

Posizionato ad ovest dell'Edificio A e nella parte opposta all'entrata. La struttura portante è in cemento armato con solai del tipo latero-cementizio. Il piano a livello del parcheggio è finito "al rustico" con tramezzature interne ancora da completare. Il piano primo, che risulta allo stesso livello del piano terra dell'edificio A e collegato a questo tramite un tunnel, è composto da due vani. Il vano principale è la sala ristorante (pizzeria) e l'altro vano è la cucina. La copertura è in putrelle di acciaio con sovrastanti pannelli isolanti prefabbricati e nella parte interna controsoffittato con cartongesso. Internamente le putrelle sono rivestite con elementi in polistirolo "finto legno". Gli infissi ed i pavimenti sono stati realizzati con gli stessi materiali dell'edificio A. La divisione tra i due vani è fatta con mattoni in laterizio a "faccia-vista". Il rivestimento della cucina, alto 2,00 m., è in gres porcellanato. L'impianto elettrico è funzionante ed in buono stato ma non a norma di legge.

ALTRI MANUFATTI:

Nella parte nord-est del lotto, ci sono diversi manufatti ad un piano, realizzati con diversi tipi di strutture, che collegano l'edificio A con l'edificio B. Tali manufatti sono totalmente finiti "al rustico" e quindi non hanno una destinazione d'uso. Nella parte nord del lotto è presente un bungalow prefabbricato in legno di dimensioni pari a 4,10x2,10 m. utilizzato come bar. Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutata **** Omissis **** ed il marito **** Omissis **** (coniugati in comunione dei beni). Si deve precisare che l'abitazione posta al piano secondo dell'edificio A non è oggetto di pignoramento ma, allo stato attuale e senza modifiche future, si deve considerare la necessità di lasciare il passaggio all'interno del ristorante e sul terreno per accedervi. Il sopralluogo è stato effettuato in data 04/04/2018, come da verbale allegato (allegato 5).



Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2017). La determinazione del valore unitario, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Commerciale, nel Comune di Genzano di Roma (Rm) nella zona Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE:

Valore OMI al 2° sem. 2017 - min: €/mq 1.500,00 e max: €/mq 2.200,00

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq).

Valore OMI medio è pari a:

$(\text{€/mq } 2.200,00 + \text{€/mq } 1.500,00) / 2 = \text{€/mq } 1.850,00$

La superficie convenzionale del bene è pari a 776,90 mq

Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa inoltre che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali: i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale; i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione. Per quanto attiene alla conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI e dei coefficienti correttivi di adeguamento alla conversione della tipologia OMI, non si necessita di prenderle in esame per il caso in oggetto. Si deve considerare la vetustà dell'immobile che ne riduce il valore unitario, questo abbassa il valore considerando che dovranno essere eseguiti dei lavori di manutenzione. Pertanto, considerando i coefficienti del "Borsino immobiliare Coefficienti di vetustà immobili per il calcolo del valore" e prendendo come anno di riferimento il 1983 (anno dichiarato di fine degli immobili sanati e presumibilmente della ristrutturazione fatta), si ha un coefficiente di 0,75 per una età di 35 anni dell'immobile.

Il Valore unitario diventa: $\text{€/mq } 1.850,00 \times 0,75 = \text{€/mq } 1.387,50$ arrotondato ad €/mq. 1.380,00

Ed il Valore commerciale del bene è pari a: $\text{€/mq } 1.380,00 \times 776,90 \text{ mq.} = \text{€ } 1.072.122,00$ arrotondato ad € 1.070.000,00

(diconsi in cifra tonda Euro Unmilionesettantamila/00cent)

Si devono considerare gli ulteriori parametri di valutazione:

Caratteristiche ambientali: 1,00 (buone)
Posizione: 1,20 (semiperiferica)
Panorama-Orientamento: 1,00 (ottima)
Caratteri Tecnologici: 0,90 (buoni)
Stato di Conservazione: 1,00 (buono)

da cui ne deriva il coefficiente risultante pari a 1,02

Ed il Valore commerciale del bene è pari a: $\text{€ } 1.070.000,00 \times 1,02 = \text{€ } 1.091.400,00$ arrotondato ad € 1.090.000,00

(diconsi in cifra tonda Euro Unmilionenovantamila/00cent)



A tale importo si devono detrarre i costi per la regolarizzazione degli abusi presenti.

Nello specifico si ha che, durante la fase del sopralluogo si è riscontrata la diversa disposizione interna di alcuni ambienti rispetto al P.d.C. rilasciato dal Comune. La regolarizzazione di quanto sopra esposto, potrà essere definito con una C.I.L.A. in sanatoria (accertamento di conformità articolo 37 DPR n.380 del 2001 e s.m.i.) ed i costi sono stimati pari a:

- spese tecniche per espletamento della pratica € 2.000,00
 - oneri sanzionatori dovuti € 1.000,00
- per un totale di € 3.000,00

Inoltre, si deve detrarre il costo per il ripristino dello stato dei luoghi per i volumi non legittimati:

- spese tecniche per espletamento della pratica e Direzione Lavori € 10.000,00
- Demolizione e ripristino stato dei luoghi per:
 1. Le tamponature/finestrature poste su i lati ovest e sud dell'attuale piano primo (legittimato come piano terra)
dell'edificio B: smontaggio infissi, calo in basso, carico/trasporto e compenso a discarica del materiale rimosso;
 2. Il piano terra dell'edificio B: Tamponatura il materiale laterizio di sp.30 cm. con intonaco e tinteggiatura nella parte esterna (a chiusura totale di questo livello, che di fatto deve diventare inaccessibile);
 3. Il ponte di collegamento tra gli edifici A e B: smontaggio infissi, calo in basso, carico/trasporto e compenso a discarica del materiale rimosso;
 4. Il bagno, con anti-bagno, ed il forno al piano terra dell'edificio A: Demolizione di muratura e relativa rimozione degli impianti e sanitari, carico/trasporto e compenso a discarica del materiale rimosso;
 5. Il bagno e l'anti-bagno al piano primo dell'edificio A: come voce precedente;
 6. I manufatti ancora non terminati e posti a collegamento tra gli edifici A e B: Demolizione totale di muratura, carico/trasporto e compenso a discarica del materiale rimosso;
 7. Il Bungalow in legno: smontaggio totale del manufatto in legno, carico/trasporto e compenso a discarica del materiale rimosso.

Il valore stimato per il ripristino dello stato dei luoghi (riferimento Tariffario Regione Lazio 2012 con parametri unificati alla stessa unità di misura) è pari a:

- per le voci 1 e 3: (A 3.02.29.+ A 3.03.1.a.+ A 3.03.6.+A 3.03.7.a.) €/mq. $(16,01+4,39+92,19+17,60) \times 70,00 \text{ mq} = € 9.113,30$
- per le voci 4-5-6: (A 3.01.1.a.+A 3.03.7.a.) €/mq. $(11,05+8,8) \times 235,00 \text{ mq} = € 4.664,75$
- per la voce 7: (A 3.02.3.a.+A 3.03.3.a.+A 3.03.6.+A 3.03.7.a.) €/mq. $(4,65+2,43+49,10+8,8) \times 56,00 = € 3.638,88$
- per la voce 2: (A 9.02.6.a.4.+A 12.01.4.a.+A 20.01.8.+A 20.01.13.b.1) €/mq. $(66,62+19,02+3,62+6,56) \times 135,00 \text{ mq} = € 12.935,70$
- per la rimozione dell'impianto idraulico ed elettrico nelle voci 4 e 5 con adeguamento dello stesso, si ipotizza una spesa pari ad € 15.000,00
- Imprevisti: € 10.000,00

Totale spesa per ripristino stato dei luoghi:

€ 10.000,00+€ 9.113,30+€ 4.664,75+€ 3.638,88+€ 12.935,70+€ 15.000,00+€ 10.000,00 = € 65.352,63 arrotondato ad € 70.000,00



per quanto esposto, il valore commerciale dell'immobile, decurtato delle spese, sarà pari a:

€ 1.090.000,00 - € 3.000,00 - € 70.000,00 = € 1.017.000,00 arrotondato ad € € 1.000.000,00
(diconsi in cifra tonda Euro Unmilione/00cent)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi 56	776,90 mq	0,00 €/mq	€ 1.000.000,00	100,00	€ 1.000.000,00
Valore di stima:					€ 1.000.000,00

Valore di stima: € 1.000.000,00

Deprezzamento del 35,00 %

Valore finale di stima: € 650.000,00

Il metodo di stima utilizzato prevede un valore parametrico che non tiene in considerazione che alcuni locali sono da ultimare (anche se illegittimi). Inoltre si deve considerare che chi acquisisce il compendio immobiliare, essendo questo utilizzato a scopo commerciale, deve procedere alla richiesta di agibilità con conseguente presentazione di S.C.I.A. commerciale. Questo comporta l'inevitabile ripristino della situazione edilizia giustamente legittimata con adeguamento di tutta l'impiantistica e relativa certificazione di conformità. Per queste motivazioni si è provveduto, in base all'esperienza dello scrivente C.T.U., a procedere con un deprezzamento pari al 35%.

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 05/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Middei Mauro



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Piena proprietà di un Ristorante e locali annessi, sito in Genzano di Roma (Rm) in Via Achille Grandi n.56 e censito al N.C.E.U. del Comune di Genzano di Roma (Rm) al foglio 3, p.lla 108, sub. 502 e comproprietà (al 50 %) del terreno su cui insiste individuato catastalmente al N.C.T. del Comune di Genzano di Roma al foglio 3, p.lla 108, 118 e 292. Il ristorante in oggetto è attualmente denominato **** Omissis ****, è posizionato nella zona sud-ovest del comune di Genzano di Roma e si sviluppa in più corpi di fabbrica:

1) Il primo corpo di fabbrica, denominato "A", si sviluppa su 4 livelli di cui:

- Un livello seminterrato composto da due vani cantina;
- Un livello al piano terra dove sono presenti: cucina, sala ristorante, dispensa, cantina e bagni; -
- Un livello al piano primo destinato a sala ristorante e bagni;
- Un livello al piano secondo destinato ad abitazione ma non oggetto della presente procedura esecutiva.

2) Il secondo corpo di fabbrica, denominato "B", è composto da due livelli fuori terra:

- un livello al piano terra ancora da completare e attualmente al "rustico";
- un livello al piano primo destinato a pizzeria.

3) Altri manufatti.

L'entrata al lotto si ha tramite un cancello in ferro e si accede nello spazio di parcheggio asfaltato che rimane in comproprietà con il proprietario dell'abitazione posta al secondo piano dell'edificio A.

Il lotto ha una superficie complessiva catastale di 2.455,99 mq composta dalle parti di terreno censite al catasto nel Comune di Genzano di Roma (Rm) al foglio 3, p.lle 108,292 e 118. La superficie lorda complessiva del compendio immobiliare oggetto della presente procedura (esclusa l'abitazione non oggetto della presente) è così ripartita:

- Commerciale a destinazione Ristorante (arrotondata):246,00 mq. (P.T. edificio A) + 289,00 mq. (P.1 edificio A)+ 132,00 mq.(P.T. edificio B) = 667,00 mq.
- Cantina (arrotondato): 64,00 mq. (P.S. edificio A)+72,00 mq.(P.T. edificio A)+ 132,00 mq.(P.s. edificio B)= 268,00 mq.

EDIFICIO A:

Il piano seminterrato, diviso in due vani destinati a cantina, è in muratura portante con solaio in latero-cemento. L'entrata è indipendente rispetto agli altri immobili. Al piano terra si accede, sia attraverso delle scale che attraverso una rampa per disabili. La struttura è costituita da telaio in cemento armato. Esternamente, nel pianerottolo di accesso, oltre a poter accedere nella sala ristorante, si ha anche l'accesso ad un bagno, con anti-bagno. Al piano terra, di S.U.L. pari a 318,00 mq., oltre alla sala ristorante sono presenti: una cucina, con montavivande per il trasporto del cibo al piano superiore, un bar, un forno, un antibagno che porta a 3 wc, le scale per la salita al piano primo e le scale (rampa diversa da quella precedentemente citata) che portano ai vani destinati a cantina, dispensa e ripostiglio. Nella parte ovest dell'edificio in oggetto, di fronte all'edificio B, il piano terra è ad una quota di circa 2,50 m. dal piano di calpestio esterno. Per questo motivo, da questa parte, è presente una scala esterna in muratura per scendere allo spazio esterno antistante il piano seminterrato e, dal pianerottolo superiore, parte un tunnel in acciaio che collega i due edifici oggetto della presente perizia. Al piano primo, di S.U.L. pari a 289,00 mq., è presente un'altra sala ristorante, un terrazzo di 17,00 mq. e dei bagni. Oltre al collegamento con il piano inferiore si ha anche una scala per l'accesso all'abitazione posta al piano superiore, sempre di proprietà dell'esecutata ma non oggetto della presente procedura esecutiva. I pavimenti sono in gres porcellanato mentre i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica smaltata. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro. Dove presenti, anche le persiane sono in alluminio. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a pellet, installata nel 2013 (come dichiarato dall'esecutata) di marca "Thermoflux" da 35 Kw., che



produce anche A.C.S. L'impianto elettrico è funzionante ed in buono stato ma non a norma di legge.

EDIFICIO B:

Posizionato ad ovest dell'Edificio A e nella parte opposta all'entrata. La struttura portante è in cemento armato con solai del tipo latero-cementizio. Il piano a livello del parcheggio è finito "al rustico" con tramezzature interne ancora da completare. Il piano primo, che risulta allo stesso livello del piano terra dell'edificio A e collegato a questo tramite un tunnel, è composto da due vani. Il vano principale è la sala ristorante (pizzeria) e l'altro vano è la cucina. La copertura è in putrelle di acciaio con sovrastanti pannelli isolanti prefabbricati e nella parte interna controsoffittato con cartongesso. Internamente le putrelle sono rivestite con elementi in polistirolo "finto legno". Gli infissi ed i pavimenti sono stati realizzati con gli stessi materiali dell'edificio A. La divisione tra i due vani è fatta con mattoni in laterizio a "faccia-vista". Il rivestimento della cucina, alto 2,00 m., è in gres porcellanato. L'impianto elettrico è funzionante ed in buono stato ma non a norma di legge.

ALTRI MANUFATTI:

Nella parte nord-est del lotto, ci sono diversi manufatti ad un piano, realizzati con diversi tipi di strutture, che collegano l'edificio A con l'edificio B. Tali manufatti sono totalmente finiti "al rustico" e quindi non hanno una destinazione d'uso. Nella parte nord del lotto è presente un bungalow prefabbricato in legno di dimensioni pari a 4,10x2,10 m. utilizzato come bar. Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutata **** Omissis **** ed il marito **** Omissis **** (coniugati in comunione dei beni). Si deve precisare che l'abitazione posta al piano secondo dell'edificio A non è oggetto di pignoramento ma, allo stato attuale e senza modifiche future, si deve considerare la necessità di lasciare il passaggio all'interno del ristorante e sul terreno per accedervi.

Destinazione urbanistica: L'edificio oggetto della presente esecuzione ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Genzano di Roma, in zona B - Aree edificate e di completamento, Sottozona B2-aree edificate con prevalenza di parco verde con le seguenti disposizioni: Art. 8 - Parcheggi 1. I parcheggi sono suddivisi nelle seguenti categorie: - parcheggi privati di cui al successivo art. 8.1; - parcheggi pubblici di cui al successivo art. 8.2. 2. Le quote di parcheggio sia pubblico che privato possono essere realizzate su più piani. Art. 8.1 - Parcheggi privati 1. In tutte le nuove costruzioni, ivi comprese le ristrutturazioni totali e fondiari, con o senza incremento di volume, devono essere previsti, in aggiunta agli spazi di parcheggio pubblico, posti auto nella quantità prevista dall'art. 2 della legge 122/89, con un minimo inderogabile di un posto auto per ogni alloggio. 2. Nei casi in cui i posti auto fossero scoperti devono essere situati nelle aree di pertinenza degli edifici. In tutti i casi in cui non sia possibile reperire i posti auto sul lotto di pertinenza dell'edificio, gli stessi possono essere ricavati in immobili appositamente reperiti o convenzionati a tale uso previa verifica del rispetto degli standard riferiti all'esistente ed alle nuove edificazioni. 3. Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti, salvo prescrizioni per le singole zone, è consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di un garage per ogni alloggio esistente, che ne sia privo alla data di adozione delle presenti norme. Il garage potrà essere realizzato interrato. 4. E' ammessa la ristrutturazione totale di volumi legittimati con la legge 47/85 qualora vengano adibiti a garage a condizione che l'intervento avvenga non peggiorando l'aspetto generale del lotto e uniformandosi al fabbricato principale. 5. Non sono ammessi cambi d'uso di garage esistenti alla data di adozione delle presenti norme, qualora comportino il mancato rispetto di quanto stabilito dal precedente comma 1. 6. Sono ammessi ampliamenti di garage esistenti nei limiti e alle condizioni dei commi precedenti se interrati. Art. 8.2 - Parcheggi pubblici 1. Comprendono sia gli spazi di sosta e di parcheggio di urbanizzazione primaria che i parcheggi di urbanizzazione secondaria. 2. Una quota parte dovrà essere attrezzata per posteggio di motocicli e ciclomotori. 3. Dovranno inoltre essere rispettate le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche. Art. 8.3 - Conteggio delle superfici di parcheggio 1. Ai fini dell'applicazione degli articoli precedenti vanno conteggiate tutte le superfici destinate a parcheggio anche se distribuite su più livelli. CAPITOLO II - Definizione e standard degli usi U1 - Residenziale Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi



di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per il lavoro domestico, per attività non nocive e non moleste ai sensi della legislazione vigente. E' compresa inoltre la dotazione di aree private per il parcheggio, la sosta e la manovra degli autoveicoli. Per ciascuna nuova costruzione o incremento di volume la superficie a parcheggio privato non potrà pertanto essere inferiore a 1mq/10mc, da ricavarsi all'interno del singolo lotto. U3 Attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi Sono comprese in tali usi le attività commerciali di ogni genere compresi gli spazi di vendita, di esposizione, di servizio e magazzino. Sono compresi nei pubblici esercizi bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, rivendite di sale e tabacchi, rivendite di giornali, librerie, sale di ritrovo e simili. Sono previsti parcheggi pubblici in conformità a quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. 02/04/1968 (art. 5. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi - [...]2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative). Art. 33 - Sottozona B2: aree edificate con prevalenza di parco verde di pregio ambientale 1. Si tratta di zone edificate con carattere prevalentemente residenziale composte di: - case uni o plurifamiliari con giardino; - case isolate con presenza di ampi spazi verdi e di essenze di pregio. 2. In tali aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione o di completamento ed è ammessa la demolizione con ricostruzione a parità di SUL, volume, altezza e rapporto di copertura e distacchi. 3. Le aree circostanti l'edificio dovranno essere conservate a verde con la salvaguardia integrale delle essenze di pregio e le aree pavimentate dovranno essere realizzate con materiali ad alto valore di permeabilità e comunque diversi dall'asfalto e dai conglomerati bituminosi in genere. 4. Sono ammessi gli usi: U1 (residenziale) e U3 (attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi) .

Il terreno in oggetto ricade all'interno del vincolo del P.T.P.R. Regione Lazio in:

- TAV A29 FOGLIO 387: "Paesaggio degli insediamenti urbani", "Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua", "Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica" ed "Aree o Punti di Visuali";
- TAV B29 FOGLIO 387: "Aree urbanizzate del P.T.P.R.", "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 Dlvo 42/04)", "Costa del mare (art. 5 L.R. 244/98)" e "g) aree boscate (art. 10 L.R. 24/98)".

Prezzo base d'asta: € 650.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 650.000,00

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi 56		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1 Ristorante 1/2 Terreno
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 108, Sub. 502, Categoria D8 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 108, Qualità Vigneto - Fg. 3, Part. 292, Qualità Vigneto - Fg. 3, Part. 118, Qualità Vigneto	Superficie	776,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stata manutentivo.		
Descrizione:	<p>L'immobile pignorato consiste in:</p> <ul style="list-style-type: none">- Piena proprietà di un Ristorante e locali annessi, sito in Genzano di Roma (Rm) in Via Achille Grandi n.56 e censito al N.C.E.U. del Comune di Genzano di Roma (Rm) al foglio 3, p.lla 108, sub. 502 e comproprietà (al 50 %) del terreno su cui insiste individuato catastralmente al N.C.T. del Comune di Genzano di Roma al foglio 3, p.lla 108, 118 e 292. Il ristorante in oggetto è attualmente denominato **** Omissis ****, è posizionato nella zona sud-ovest del comune di Genzano di Roma e si sviluppa in più corpi di fabbrica: 1) Il primo corpo di fabbrica, denominato "A", si sviluppa su 4 livelli di cui: - Un livello seminterrato composto da due vani cantina; - Un livello al piano terra dove sono presenti: cucina, sala ristorante, dispensa, cantina e bagni; - Un livello al piano primo destinato a sala ristorante e bagni; - Un livello al piano secondo destinato ad abitazione ma non oggetto della presente procedura esecutiva. 2) Il secondo corpo di fabbrica, denominato "B", è composto da due livelli fuori terra: - un livello al piano terra ancora da completare e attualmente al "rustico"; - un livello al piano primo destinato a pizzeria. 3) Altri manufatti. L'entrata al lotto si ha tramite un cancello in ferro e si accede nello spazio di parcheggio asfaltato che rimane in comproprietà con il proprietario dell'abitazione posta al secondo piano dell'edificio A. Il lotto ha una superficie complessiva catastale di 2.455,99 mq composta dalle parti di terreno censite al catasto nel Comune di Genzano di Roma (Rm) al foglio 3, p.lle 108,292 e 118. La superficie lorda complessiva del compendio immobiliare oggetto della presente procedura (esclusa l'abitazione non oggetto della presente) è così ripartita: - Commerciale a destinazione Ristorante (arrotondata):246,00 mq. (P.T. edificio A) + 289,00 mq. (P.1 edificio A)+ 132,00 mq.(P.T. edificio B) = 667,00 mq. - Cantina (arrotondato): 64,00 mq. (P.S. edificio A)+72,00 mq.(P.T. edificio A)+ 132,00 mq.(P.s. edificio B)= 268,00 mq. <p>EDIFICIO A: Il piano seminterrato, diviso in due vani destinati a cantina, è in muratura portante con solaio in latero-cemento. L'entrata è indipendente rispetto agli altri immobili. Al piano terra si accede, sia attraverso delle scale che attraverso una rampa per disabili. La struttura è costituita da telaio in cemento armato. Esternamente, nel pianerottolo di accesso, oltre a poter accedere nella sala ristorante, si ha anche l'accesso ad un bagno, con anti-bagno. Al piano terra, di S.U.L. pari a 318,00 mq., oltre alla sala ristorante sono presenti: una cucina, con montavivande per il trasporto del cibo al piano superiore, un bar, un forno, un antibagno che porta a 3 wc, le scale per la salita al piano primo e le scale (rampa diversa da quella precedentemente citata) che portano ai vani destinati a cantina, dispensa e ripostiglio. Nella parte ovest dell'edificio in oggetto, di fronte all'edificio B, il piano terra è ad una quota di circa 2,50 m. dal piano di calpestio esterno. Per questo motivo, da questa parte, è presente una scala esterna in muratura per scendere allo spazio esterno antistante il piano seminterrato e, dal pianerottolo superiore, parte un tunnel in acciaio che collega i due edifici oggetto della presente perizia. Al piano primo, di S.U.L. pari a 289,00 mq., è presente un'altra sala ristorante, un terrazzo di 17,00 mq. e dei bagni. Oltre al collegamento con il piano inferiore si ha anche una scala per l'accesso all'abitazione posta al piano superiore, sempre di proprietà dell'esecutata ma non oggetto della presente procedura esecutiva. I pavimenti sono in gres porcellanato mentre i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica smaltata. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro. Dove presenti, anche le persiane sono in alluminio. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a pellet, installata nel 2013 (come dichiarato dall'esecutata) di marca "Thermoflux" da 35 Kw., che produce anche A.C.S. L'impianto elettrico è funzionante ed in buono stato ma non a norma di legge. EDIFICIO B: Posizionato ad ovest dell'Edificio A e nella parte opposta all'entrata. La struttura portante è in cemento armato con solai del tipo latero-cementizio. Il piano a livello del parcheggio è finito "al rustico" con tramezzature interne ancora da completare. Il piano primo, che risulta allo stesso livello del piano terra dell'edificio A e collegato a questo tramite un tunnel, è composto da due vani. Il vano principale è la sala ristorante (pizzeria) e l'altro vano è la cucina. La copertura è in putrelle di acciaio con sovrastanti pannelli isolanti prefabbricati e nella parte interna controsoffittato con cartongesso. Internamente le putrelle sono rivestite con elementi in polistirolo "finto legno". Gli infissi ed i pavimenti sono stati realizzati con gli stessi materiali dell'edificio A. La divisione tra i due vani è fatta con mattoni in laterizio a "faccia-vista". Il</p>		



C.T.U. Arch. Mauro Middei
TRIBUNALE DI VELLETRI

	<p>rivestimento della cucina, alto 2,00 m., è in gres porcellanato. L'impianto elettrico è funzionante ed in buono stato ma non a norma di legge.</p> <p>ALTRI MANUFATTI: Nella parte nord-est del lotto, ci sono diversi manufatti ad un piano, realizzati con diversi tipi di strutture, che collegano l'edificio A con l'edificio B. Tali manufatti sono totalmente finiti "al rustico" e quindi non hanno una destinazione d'uso. Nella parte nord del lotto è presente un bungalow prefabbricato in legno di dimensioni pari a 4,10x2,10 m. utilizzato come bar. Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutata ed il marito (coniugati in comunione dei beni). Si deve precisare che l'abitazione posta al piano secondo dell'edificio A non è oggetto di pignoramento ma, allo stato attuale e senza modifiche future, si deve considerare la necessità di lasciare il passaggio all'interno del ristorante e sul terreno per accedervi.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata ed il coniuge (in comunione dei beni)

