
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinaldi Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2020 del R.G.E.

promossa da

- ****omissis****

Contro

- ****omissis****
- ****omissis****
- ****omissis****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
CANONE INDENNITÀ DI LOCAZIONE*.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Lotto 2.....	27
Descrizione.....	28
Titolarità.....	29
Confini.....	29
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali.....	32
Precisazioni.....	33
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione.....	35
CANONE INDENNITÀ DI LOCAZIONE*.....	38
Provenienze Ventennali.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	42
Regolarità edilizia.....	43



Stima / Formazione lotti	48
Lotto 1	48
Lotto 2	53
APPENDICI ALLA STIMA.....	57
ELENCO COEFFICIENTI CORRETTIVI UTILIZZATI AI FINI DELLA STIMA SINTETICA PER LA DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE.....	57
TABELLA RIASSUNTIVA PER LA DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO PER IMMOBILI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE - VENDITA.....	58
TABELLA RIASSUNTIVA PER LA DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO PER IMMOBILI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE - LOCAZIONE	58
ALLEGATI.....	59
Riepilogo bando d'asta.....	60
Lotto 1	60
Lotto 2	62
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 181/2020 del R.G.E.....	64
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 2.205.000,00	64
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.910.000,00	65



INCARICO

All'udienza del 17/09/2020, il sottoscritto Arch. Rinaldi Danilo, con studio in Via Menotti Garibaldi, 74 - 00049 - Velletri (RM), email arch.rinaldi@hotmail.com, PEC d.rinaldi@pec.archrm.it, Tel. 3485618276, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **LOTTO N° 1** - Fabbricato industriale 1, ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense snc, km 30,900, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1° (Coord. Geografiche: 41°50'97" N, 12°62'97" E), oltre beni comuni;
- **LOTTO N° 2** - Fabbricato industriale 2, ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense snc, km 30,900, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1° (Coord. Geografiche: 41°50'92" N, 12°62'95" E), oltre beni comuni.



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense snc, km 30,900, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1°

DESCRIZIONE

Fabbricato industriale disposto su due livelli fuori terra, sito nel Comune di Anzio, in Via Nettunense snc, km 30,900 in Località Padiglione.

Il fabbricato, individuato con il n. 1 (in Catasto con lettera "A") è dotato di una corte esclusiva di mq catastali 4580,00 circa ed è identificato in Catasto al foglio 7, particella 2127 (il fabbricato) e 2130, sub. 4 (la corte esclusiva).

Il piano terra, della superficie lorda di circa 2310,00 mq rilevati, è composto prevalentemente da un'area dedicata ad esposizione di materiali edili e magazzini, oltre a piccoli uffici, servizi igienici e locali tecnici (di cui uno distaccato dal fabbricato principale di circa 31,30 mq lordi);

Il piano primo, della superficie lorda di circa 2320,00 mq rilevati è anch'esso dedicato in massima parte ad area espositiva di mobili per la casa e magazzini, oltre uffici e servizi igienici ed è accessibile direttamente sia da una grande scalinata ellittica interna, sia da diverse scale metalliche esterne. Dispone inoltre di un portone industriale per il carico merci al piano.

Esso dispone di ulteriori beni comuni non censibili (meglio identificati in Catasto con la particella 2130, subb. 1-2), in comune ed indivisi con altri fabbricati industriali facenti parte dello stesso comprensorio industriale, ovvero il fabbricato 2 (Lotto 2) ed il fabbricato 3 (non oggetto di pignoramento ed appartenente a terzi).

Dispone inoltre dell'area urbana adibita a centrale elettrica, distinta in Catasto al Foglio 7, part. 2130, sub. 3 di mq 16, anch'essa in comune con il Fabbricato 2 (lotto 2) ed il fabbricato 3 (non oggetto di pignoramento ed appartenente a terzi).

L'immobile è dislocato in prossimità di una importante arteria viaria densamente trafficata, la via Nettunense, che collega il centro abitato di Anzio con la Via Appia in direzione di Roma e costeggia la linea ferroviaria Nettuno-Roma, nelle immediate vicinanze della stazione "Padiglione".

L'accesso al lotto avviene attualmente attraverso lo slargo stradale parallelo alla Via Nettunense tramite un cancello carrabile.

E' ampia la disponibilità di servizi nelle zone limitrofe.

L'immobile è dotato di ampio parcheggio a raso nella corte di proprietà esclusiva.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



TITOLARITÀ

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)

Per quanto riguarda il Fabbricato 1 ed annessa corte esclusiva identificati al Foglio 7, part. 2127, graffato alla part. 2130 sub.4, si riporta un estratto della relazione preliminare su incarico del Giudice per l'esame del fascicolo:

*"[...]l'unico, pieno proprietario alla data del pignoramento risulta la ****omissis****. Detta ragione sociale per variazione di quella precedente: ****omissis**** giusto atto a rogito Notaio Guerrieri Mario di Oleggio (NO), del 28.01.2004, Rep. n. 61326[...].*

Per quanto riguarda i beni comuni non censibili identificati al Foglio 7, part. 2130, subalterni 1 e 2, essi sono da ritenersi in comune indiviso tra il fabbricato 1, 2 e 3 e rispettive corti annesse, ovvero anche in comune con il fabbricato 3 (identificato in Catasto al Foglio 7, part. 2129 graff. part. 2130, sub. 6) di proprietà di soggetto terzo, estraneo al pignoramento.

Il fabbricato 3 con corte annessa risulta, sia da visura catastale, sia da ispezione ipotecaria, intestato alla **omissis****, a seguito di Compravendita del 13/12/2002 rep. 2964 a firma del Notaio Marco Sepe, essendogli pervenuto da parte della ****omissis****.**

Per quanto riguarda l'area urbana identificata al Foglio 7, part. 2130, sub. 3, essa risulta catastalmente di proprietà della società pignorata ****omissis****, quindi riconducibile alla ****omissis****. Dall'atto integrativo e di rettifica del 29/11/2002 a firma del Notaio Sepe, **anch'essa risulta in comune indiviso tra il fabbricato 1, 2 e 3.**

CONFINI

Il bene confina catastalmente con le particella 2372, e con la part. 2130 subb. 5 e 6 del Foglio 7, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
UFFICI - Fabbricato industriale n.1	126,50 mq	126,50 mq	0,90	113,85 mq	4,55 m	Terra
AREA ESPOSIZIONE - Fabbricato industriale 1	1042,00 mq	1042,00 mq	0,95	989,90 mq	4,55 m	Terra
MAGAZZINI - Fabbricato industriale n.1	1047,00 mq	1047,00 mq	0,65	680,55 mq	4,55 m	Terra
SERVIZI E SPOGL. - Fabbricato industriale 1	57,00 mq	57,00 mq	0,68	38,76 mq	4,55 m	Terra
PORTICO INGRESSO - Fabbricato industriale 1	7,50 mq	8,00 mq	0,32	2,56 mq	4,55 m	Terra
LOCALI TECNICI - Fabbricato industriale 1	63,00 mq	63,00 mq	0,57	35,91 mq	4,55 m	Terra
UFFICI - Fabbricato industriale 1	181,70 mq	181,70 mq	0,86	156,26 mq	3,10 m	Primo
AREA ESPOSIZIONE - Fabbricato industriale 1	1425,00 mq	1425,00 mq	0,90	1282,50 mq	3,10 m	Primo
MAGAZZINI - Fabbricato industriale 1	592,00 mq	592,00 mq	0,58	343,36 mq	3,10 m	Primo
SERVIZI E SPOGL. - Fabbricato industriale 1	23,00 mq	23,00 mq	0,62	14,26 mq	3,10 m	Primo
RIPOSTIGLI E L.T. - Fabbricato industriale 1	8,25 mq	8,25 mq	0,57	4,70 mq	3,10 m	Primo
SCALE ESTERNE - Fabbricato industriale 1	55,00 mq	55,00 mq	0,20	11,00 mq	0,00 m	Terra e Primo
CORTE ESCLUSIVA	4580,00 mq	4580,00 mq	0,05	229,00 mq	0,00 m	Terra
SLARGO STRADALE - Bene comune part. 2130, sub. 1	1500,00 mq	1500,00 mq	0,02	30,00 mq	0,00 m	Terra
LOCALI TECNICI - Part. 2130, sub. 2	23,30 mq	30,25 mq	0,19	5,75 mq	2,40 m	Terra
TERRENO - Bene comune part. 2130, sub. 2	189,75 mq	220,00 mq	0,04	8,80 mq	0,00 m	Terra
CABINA ELETTRICA - Bene comune part. 2130, sub. 3	3,35 mq	3,35 mq	0,03	0,10 mq	2,40 m	Terra
TERRENO - Area Urb. part. 2130, sub. 3	12,65 mq	16,00 mq	0,02	0,32 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3947,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3947,58 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Si precisa che ai fini della stima dell'immobile, vengono riportate in tabella le sole consistenze regolarmente edificate o sanabili ed i beni in comune ai fabbricati 1-2-3 vengono conteggiati per un terzo del loro valore.

Non vengono conteggiati i manufatti che andranno rimossi, i quali rappresentano invece un onere da portare in detrazione al valore finale di stima.

Si precisa inoltre che il fabbricato risulta essere comodamente divisibile in natura, in quanto dotato di plurimi ingressi indipendenti, oltre a scale di collegamento esterne.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1993 al 28/01/2004	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2130, Sub. 3 Categoria F1 Superficie catastale 16 mq Piano T
Dal 20/01/1993 al 28/01/2004	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2127 Categoria D7 Piano T-1 Graffato part. 2130 sub. 4
Dal 28/01/2004 al 13/04/2007	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2130, Sub. 3 Categoria F1 Superficie catastale 16 mq Piano T
Dal 28/01/2004 al 04/06/2015	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2127 Categoria D7 Piano T-1 Graffato part. 2130, sub. 4
Dal 04/06/2015 al 19/09/2020	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2127 Categoria D7 Rendita € 40.053,00 Piano T-1 Graffato part. 2130, sub. 4

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali.

A tal proposito si riporta un estratto della relazione preliminare su incarico del Giudice per l'esame del fascicolo:

*"[...]l'unico, pieno proprietario alla data del pignoramento risulta la **omissis** Detta ragione sociale per variazione di quella precedente: **omissis**, giusto atto a rogito Notaio Guerrieri Mario di Oleggio (NO), del 28.01.2004, Rep. n. 61326[...].*

*[...]Le società **omissis** con sede in Anzio risultano "Apparenti acquirenti" per non essere mai fuoriusciti i beni dal patrimonio della società **omissis** (già **omissis**)[...].*



Per quanto riguarda l'**area urbana** identificata al Foglio 7, part. 2130, sub. 3, essa risulta catastalmente di proprietà della società pignorata ****omissis****, assegnata con Voltura d'ufficio a seguito di Atto di Variazione societaria a rogito Notaio Guerrieri Mario di Oleggio (NO), del 28.01.2004, Rep. n. 61326, che tuttavia risulta non valido, come già ampiamente specificato nelle relazioni preliminare e ipo-catastale.

Dall'atto integrativo e di rettifica del 29/11/2002 a firma del Notaio Sepe, (antecedente alla Sentenza di annullamento del 27.06.2007 del Tribunale di Velletri, Rep. n. 2098) anche l'Area Urbana risulterebbe in comune tra il fabbricato 1, 2 e 3 e da ricondursi alla **società **omissis**** (già ****omissis****)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	2127			D7				40053 €	T-1	part. 2130, sub. 4	
	7	2130	3		F1			16 mq		T		
	7	2130	1		b.c.n.c.							
	7	2130	2		b.c.n.c.							

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

IN MERITO AL FABBRICATO 1, FOGLIO 7, PART. 2127 E PART. 2130. SUB. 4 GRAFFATA:

Seppure il bene sia univocamente identificato in Catasto, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale, ed in particolare:

- non vengono riportate le numerose modifiche interne al fabbricato, sia strutturali (la scala interna) sia le tramezzature;
- non risultano graficizzate le tettoie esterne e l'ampliamento di cubatura nell'ingresso;
- non risulta adeguatamente graficizzato il locale tecnico retrostante il fabbricato di dimensioni 5,60m x 5,60m.

Per le difformità interne andrà presentato un DO.C.FA. per diversa distribuzione degli spazi interni, mentre le tettoie andranno rimosse in quanto difformi dall'ultimo titolo edilizio e non sanabili.

Il locale tecnico andrà invece dichiarato con l'inserimento di un nuovo tipo mappale in quanto in ampliamento della sagoma del fabbricato e regolarmente edificato.

IN MERITO AI BENI COMUNI NON CENSIBILI, FOGLIO 7, PART. 2130, SUBB. 1-2:



Fanno parte del lotto due B.C.N.C. ai fabbricati 1-2-3, in quota uguale ed indivisa.

Questa tipologia di beni generalmente non deve essere censita, ossia accatastata ai fini dell'attribuzione di una rendita, perché non ha alcun valore dal punto di vista catastale così come stabilito dalla circolare n. 2/84 che contiene la disciplina relativa ai beni comuni non censibili, tuttavia il locale tecnico di non modeste dimensioni (5.50m x 5.50m), essendo stato regolarmente edificato, va inserito nell'elaborato planimetrico in quanto mancante.

IN MERITO ALL'AREA URBANA, PART. 2130, SUB. 3:

Fa parte del lotto l'area urbana di 16 mq, sulla quale è stata realizzata una piccola cabina metallica nella rientranza del muro di confine. Questa cabina, atta a contenere i contatori elettrici (dimensioni 4,00m x 0.80m), è anch'essa da considerarsi in comune con i fabbricati 1-2-3, in quota uguale ed indivisa.

Risulta catastalmente conforme la superficie sulla quale insiste e non si ritiene necessario graficizzarla per i motivi di cui al punto precedente.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile in origine era destinato al piano terra ad *"officina meccanica e relativi servizi sanitari, sala accettazione, mostra e spedizione con annessi uffici e impianti sanitari"*, ed al piano primo a *"deposito ed esposizione auto"*, così come riportato nell' Autorizzazione di Agibilità rilasciato dal Comune di Anzio in data 07/05/1993.

Stante a quanto rinvenuto all'interno del fascicolo comunale, per il Fabbricato 1 è stata accolta favorevolmente la richiesta di Autorizzazione Amministrativa in data 24/09/1993 per le seguenti tabelle merceologiche: Tab. XIV, cod. 20-47-62

N.B. Dalla relazione preliminare su incarico del Giudice, ***"[...]risultano altri creditori che, ai sensi dell'art. 498 c.p.c. hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri cui non risulta notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c.[...]"***.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono, seppure disomogeneo.

Gli spazi espositivi sono infatti molto curati e mantenuti con regolarità, mentre alcune aree risultano per lo più inutilizzate e/o prive di finiture. L'impianto termico non è funzionante al piano terra, mentre alcuni pompe di calore split riscaldano gli uffici del piano primo.

PARTI COMUNI

L'immobile dispone dei seguenti beni in comune con il fabbricato n. 2 (LOTTO 2 - in Catasto al Foglio 7, part. 2128 graff. part. 2130 sub.5) e il fabbricato n. 3 (FABBRICATO NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO - in Catasto al Foglio 7, part. 2129 graff. part. 2130 sub. 6):

- PART. 2130, SUB. 1 = BENE COMUNE NON CENS. AI FABBRICATI 1-2-3 consistente in uno slargo stradale di 1500 mq circa, confinante con Via Nettunense, con la corti degli opifici 1 e 2, salvo altri;



- PART. 2130, SUB. 2 = BENE COMUNE NON CENS. AI FABBRICATI 1-2-3 consistente in un terreno di 220mq catastali circa, con sovrastante locale tecnico, confinante con la corte dell'opificio 3 per due lati e con la particella 1994 del Foglio 7, salvo altri; Il volume tecnico è stato regolarmente autorizzato dall'Ufficio Tecnico in data 01/09/1993 e prevedeva in origine l'installazione di autoclavi pozzo e servizi, ricovero misuratore elettronico e pesa autocarri. Allo stato attuale solamente gli autoclavi sono presenti all'interno del locale tecnico.

- PART. 2130, SUB. 3 = AREA URBANA IN COMUNE AI FABBRICATI 1-2-3 consistente in un terreno di 16mq con sovrastante cabine elettriche, confinante con la particella 1994 del Foglio 7, con la corte dell'opificio 3 per due lati, salvo altri;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Esposizione su quattro lati con direzione prevalente del fabbricato Ovest-Est;

Altezza interna utile: 4,55m il piano terra, 3,10m il piano primo;

Str. verticali: Struttura prefabbricato in cemento armato precompresso e pannelli prefabbricati di tamponatura misti a vetrate. La struttura è composta da pilastri incastrati al piede collegati dal solaio intermedio, dalle travi portanti il solaio stesso, dai tegoli di copertura di sezione Y e dalle travi di imposta. L'interasse dei pilastri è di circa 9,55m x 14,55m;

Solai: Prefabbricati in c.a. precompresso;

Copertura: Tegoli a Y prefabbricati in c.a. precompresso.

Manto di copertura: Coppi industriali ondulati;

N.B. Visto l'anno di edificazione del fabbricato (1989-1993), coincidente con l'entrata in vigore della legge n. 257/92 con la quale veniva vietato in Italia l'uso del cemento-amianto, vista l'ingente superficie di copertura del fabbricato (circa 2.300mq) e lo stato di conservazione carente della stessa (con visibili rotture e sfaldamenti di materia), lo scrivente CTU ha provveduto a prelevare un frammento della copertura del fabbricato 1 e a richiedere l'analisi di laboratorio dello stesso. Dai risultati analitici del materiale, sottoposto ad analisi FTIR secondo i criteri stabiliti dal D.M. 06/09/1994 con spettrofotometro infrarosso PERKIN ELMER, si può con certezza affermare che esso NON contiene amianto (vedasi allegato 10).

Pareti esterne ed interne: Tamponature in pannelli prefabbricati in graniglia di cemento e finestre a facciata continua o a nastro, in alluminio e vetro singolo. Le pareti interne dei locali espositivi sono rivestite in cartongesso e tinteggiate, mentre quelle dei magazzini sono in cemento a vista o tinteggiate;

Pavimentazione interna: In battuto di cemento i magazzini, laminato e ceramiche di varie dimensioni le aree espositive, i bagni ed alcuni uffici;

Pavimentazioni esterne: La corte è in massima parte asfaltata, con marciapiede a larghezza variabile di circa 1,60m pavimentato in clinker e soglie di travertino lungo tutto il perimetro del fabbricato;



Infissi interni: Porte al battente in legno gli uffici e i servizi, porte in alluminio i magazzini;

Infissi esterni: Portoni industriali consentono l'accesso carrabile ai magazzini, sia al piano terra, sia al piano primo, infissi in alluminio e vetro automatizzati consentono l'ingresso pedonale alle aree espositive, sono inoltre presenti porte in alluminio e vetro, sia al piano terra, sia accessibili direttamente dalle scale esterne al piano primo. Tutti i restanti infissi sono alluminio e vetro singolo;

Scale: Le scale esterne sono in grigliato metallico del tipo anti incendio, la scala interna è in cemento armato, rivestita in marmo con corrimano in acciaio;

Impianto elettrico: Parte sottotraccia, parte su canaline e plafoniere al neon sospese.

Il quadro elettrico è presente nel locale antistante i bagni al piano terra, la cabina elettrica è identificata in Catasto con la particella 2130 sub. 3 ed è accessibile dalla strada di lottizzazione esterna;

Impianto idrico: Le pompe idriche sono dislocate nel locale tecnico identificato con la particella 2130, sub. 2. Stante a quanto riportato nella Relazione Tecnica Industriale l'alimentazione idrica avviene attraverso l'acquedotto comunale, per gli usi sanitari e attraverso pozzo, per gli usi industriali e innaffiamento aiuole;

Impianto termico: L'impianto termico era originariamente dislocato nel locale Centrale Termica esterno, ove ancora è visibile l'unità di trattamento Rhoss esterna, che non è attualmente funzionante. Sono ben visibili le canalizzazioni in metallo a sezione rettangolare che distribuivano l'aria climatizzata nei magazzini e le bocchette di immissione e recupero nei locali controsoffittati; Sono presenti dei climatizzatori split negli uffici del piano primo, attualmente funzionanti; Nel complesso si può considerare quindi incompleto.

Impianto fognario: Stante a quanto riportato nella Relazione Tecnica Industriale, lo smaltimento delle acque nere avviene tramite condotta comunale, previo passaggio attraverso una fossa settica stagna;

Terreno esclusivo: Il fabbricato dispone della corte esclusiva identificata con la particella 2130, sub. 4;

Posto auto: Grande disponibilità di posti scoperti su corte esclusiva asfaltata;

Altri impianti: antifurto.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione all'ultimo contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/05/2018
- Scadenza contratto: 31/10/2027



Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

Attualmente l'immobile è nella disponibilità della ****omissis****

Lo scrivente CTU si è reso parte attiva ed ha provveduto:

- ad effettuare una ricerca presso lo **sportello dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Velletri** per la verifica dell'avvenuta registrazione dei contratti di locazione inerenti gli immobili oggetto di pignoramento;
- a richiedere copia tramite Pec all' **A.d.E. di Salerno** del contratto di locazione ultranovennale del 23/05/2018 a rogito del Dott. Restaino Luca, Notaio in Giffoni Valle Piana Rep. 11301, registrato il 25/05/2018 a Salerno (TE3) al n. 6967;
- a richiedere copia presso lo sportello **dell'A.d.E. di Pomezia** del Contratto di locazione commerciale stipulato il 10/03/2003, reg. a Roma 8 (Pomezia) in data 10/03/2003 al n. 1167, serie 3;
- a richiedere copia tramite Pec all'**A.d.E. di Formia** dei Contratti di locazione di immobile ad uso commerciale del 02/01/2015, reg. a Formia in data 13/01/2015 ai nn.100 e 101, serie 3/T e dell' Atto di cessione del contratto di locazione del 25/06/2015. Reg. a Formia il 24/07/2015.

Si riporta di seguito l'elenco dei contratti di locazione di cui si è venuti a conoscenza:

Capannone 1 - **Contratto di locazione commerciale stipulato il 10/03/2003**, reg. a **Roma 8 (Pomezia)** in data 10/03/2003 al n. 1167, serie 3, valore dichiarato 18.000,00 Euro fino al primo rinnovo, in favore di:

****omissis****

Contro:

****omissis****

Capannoni 1 e 2 - **Contratti di locazione di immobile ad uso commerciale del 02/01/2015**, reg. a **Formia** in data 13/01/2015 ai nn.100 e 101, serie 3/T, data inizio 01/01/2015 - data fine 31/12/2022, registrati al n. 01756720031, ID. telematica n. TJG15T000100000ZH e n. TJG15T000100000AA, valore annuo dichiarato 1.800,00€ ciascuno, in favore della:

****omissis****

Contro:

****omissis**** 1756720031

Capannoni 1 e 2 - **Atto di cessione del contratto di locazione del 25/06/2015**. Reg. a **Formia** il 24/07/2015, prot. 15072416495761262-000001, in favore di:

****omissis****

Contro:

****omissis****

Capannoni 1 e 2 - **Atto di locazione ultranovennale del 23/05/2018** a rogito del Dott. Restaino Luca, Notaio in Giffoni Valle Piana Rep. 11301, trascritto il 25/05/2018 presso la Conservatoria dei



RR.II. di Roma ai nn. 17275 rp. e 24925, registrato il 25/05/2018 a Salerno (TE3) al n. 6967, valore dichiarato 1.800,00€ annui, da parte della:

omissis

A favore di:

omissis

N.B. A parere dello scrivente il contratto di locazione ultranovennale del 23/05/2018 a rogito del Notaio Restaino Luca, registrato a Salerno il 25/05/2018 al n. 6967, trascritto il 25/05/2018 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma ai nn. 17275 rp. e 24925 rg., pur essendo antecedente il pignoramento, risulta non opponibile per le seguenti motivazioni:

1. Ai sensi dell'art. 2923 C.C. "[...] l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni[...]"

N.B. il prezzo concordato nell'atto risulta essere di **1.800 Euro annui**, a scomputo di lavori di "completamento, sistemazione e manutenzione straordinaria degli immobili" effettuati a cura e spese da parte del conduttore (questi non verificabili dal CTU), interamente corrisposti anticipatamente alla stipula dell'atto fino alla scadenza del 31/10/2027 per un importo totale di Euro 29.250,00.

Lo scrivente ritiene invece congruo un valore di locazione medio per immobili di pari tipologia costruttiva, destinazione industriale e località, di circa **2.85 Euro/mq mensili** (Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare),

per cui:

per la superficie ragguagliata di 3.947,58 mq per il Fabbricato 1 =
3.947,58 x 2.85 E/mq mensili = 11.250,60 E/mese
che moltiplicato per 12 mensilità corrisponde a 11.250,60 E/mese x 12 = **135.000,00 E/anno.**

Per cui 135.000,00 E/anno x 2/3 = **90.000,00 E/anno (riferimento indicativo del giusto prezzo ridotto di un terzo).**

2. La parte locatrice **omissis** risulta non avere titolo in quanto è venuta in possesso dei beni con atto di compravendita del 04/06/2015 nn. 17422 rp. 24094 rg che risulta successivo all'atto di compravendita del 28/01/2004 nn. 3925 rp. 5974 rg. **giudicato simulato con Sentenza n.1402/2007 del Tribunale di Velletri e con Sentenza definitiva della Corte di Appello di Roma n. 3744/2012.**

Per le stesse motivazioni di cui sopra, si ritengono inopponibili alla procedura i precedenti **contratti di locazione ad uso commerciale del 02/01/2015**, reg. a Formia il 13/01/2015 ai nn. 100 e 101, serie 3T, con i quali la **omissis** ha rinnovato il contratto di locazione relativo al Fabbricato 1 ed ha concesso in locazione il Fabbricato 2 alla **omissis** sia in quanto il prezzo di **1.800,00 E/anno** ivi riportato è inferiore di un terzo al giusto prezzo, sia in quanto la parte locatrice risultava non avere titolo per il motivo riportato al precedente punto 2.



Il **contratto di locazione commerciale stipulato il 10/03/2003**, reg. a **Roma 8 (Pomezia)** in data 10/03/2003 al n. 1167, serie 3 avente durata 6+6 anni a partire dal 25/07/2002 risulta **scaduto** nel 2014;

- Si segnala infine che il locale pompe idriche che insiste sul terreno identificato al Foglio 7. part. 2130, sub. 2, risultante B.C.N.C. ai tre fabbricati, è attualmente **occupato senza titolo da terzi**, pur essendo di fatto di servizio ai fabbricati 1, 2 e 3 dell'intero comparto. Esso è di fatto nella disponibilità di chi possiede le chiavi di accesso al Fabbricato 3 (non oggetto di pignoramento).

CANONE INDENNITÀ DI LOCAZIONE*

***Lo scrivente CTU, inviata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. la bozza di Perizia alle parti e al Custode Giudiziario in data 02/01/2021, ed a seguito di richiesta per le vie brevi dal parte dello stesso Custode Giudiziario, al solo fine di fornire all' Illustrissimo Giudice di Esecuzione un riscontro più ampio e completo, produce il calcolo del canone di indennità di occupazione mensile dell'immobile in oggetto (Fabbricato 1 e corte annessa).**

Il **canone di indennità di locazione** viene calcolato in maniera simile al più probabile valore di locazione precedentemente individuato, per immobili di pari tipologia costruttiva, destinazione industriale e località, ritenendo tuttavia opportuno effettuare una decurtazione fortettaria del 40% del valore stimato dovuta principalmente ad incertezze di carattere aleatorio non prevedibili in fase di stima (es. data di aggiudicazione dell'asta, etc).

Mantenendo congruo un valore del canone di locazione medio di circa **2.85 Euro/mq mensili** (Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare), per la superficie ragguagliata di 3.947,58 mq per il Fabbricato 1

si avrà:

$3.947,58 \times 2.85 \text{ E/mq mensili} = 11.250,60 \text{ E/mese}$

a cui andrà detratta una quota del 40% =

$11.250,60 \text{ E/mese} - (11.250,60 \text{ E/mese} \times 40\%) =$

6.750,00 E/mese (stima del canone di indennità di locazione mensile del Fabbricato 1)



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1994 al 02/07/1998	**omissis**	Atto di Fusione da **omissis**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Pantaleo	17/06/1994	18247	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/07/1994	24785	16262
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/1998 al 29/11/2002	**omissis**	Atto di trasformazione da **omissis**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Pantaleo in Nettuno	02/07/1998	51331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2002 al 28/01/2004	**omissis**	Atto di integrazione e rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Marco Sepe, notaio in Roma	29/11/2002	2927	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/12/2002	54759	38563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/2004 al 28/01/2004	**omissis**	Atto di compravendita contro **omissis**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Dott. Gurrieri Mario, Notaio in Oleggio	28/01/2004	61325	10801
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/02/2004	5974	3925
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/2004 al 04/06/2015	**omissis**	Atto di Variazione societaria da **omissis**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guerrieri Mario di Oleggio	28/01/2004	61326	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2015	**omissis**	Atto di compravendita contro **omissis**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Restaino Luca, Notaio in Giffoni Valle Piana	04/06/2015	5599	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/06/2015	24094	17422
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;

A margine della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 28/01/2004 a rogito del Notaio Gurrieri Mario, Rep. 61325/10801 trascritto a Roma 2 il 10/02/2004 ai nn. 3925 rp e 5974 risulta ANNOTAMENTO del 05/02/2013 ai nn. 837/5175 - SENTENZA del 27/06/2007 del Tribunale di



Velletri, rep. 2098 con cui si dichiara la **simulazione dell'atto de quo**.

come riportato nella Relazione Notarile di parte creditrice (Allegato 3):

*"[...]stante a quanto rilevato in sede di accertamenti ipotecari e catastali dalla annotazione della sentenza di simulazione di atto, gli immobili sembrerebbero tornare per la piena proprietà, dovendosi ritenere NULLI quelli successivi, alla **omissis**"*

come anche ribadito nella Relazione preliminare su incarico del Giudice (Allegato 4):

*" [...]A margine di detta nota di trascrizione risulta: annotamento del 05.02.2013 al n. 837 reg. part. per Sentenza del 27.06.2007 del Tribunale di Velletri, Rep. n. 2098 con cui è stata dichiarata la SIMULAZIONE ASSOLUTA di tale atto di compravendita. Ne consegue che per effetto della accertata simulazione ASSOLUTA i beni oggetto di detta compravendita non sono mai fuoriusciti dal compendio immobiliare della società **omissis**, della quale è stata poi mutata la ragione sociale in **omissis** .*

Con sentenza della Corte di Appello di Roma n. 3744/2012, ormai divenuta definitiva è stata rigettata l'impugnazione proposta avverso la menzionata sentenza del Tribunale di Velletri[...]"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 26/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Formalità** derivante da Contratto di anticipazione
Iscritto a Anzio il 02/08/1993
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 5205
Importo: € 0,00
A favore di**omissis**
Contro **omissis**
Rogante: Notaio Vittorio Terzi
N° repertorio: 7836
Note: Risulta "perenta ma non annotata di cancellazione"
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma il 13/12/1997
Reg. gen. 39585 - Reg. part. 7724
Importo: € 9.037.996,73
A favore di **omissis**
Contro **omissis**
Capitale: € 3.615.198,00
Rogante: Dott. Romano Mario Enzo
Data: 11/12/1997
N° repertorio: 307057
Note: Rinnovata il 18/03/2016 ai nn. 1921 rp. e 12340 rg. anche contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**.



- **Formalità** derivante da Domanda giudiziale in favore di Fallimento n. 51/04 ****omissis**** per accertamento di simulazione dell'atto di compravendita a rogito Notaio Gurrieri del 28/01/2004
Iscritto a Velletri il 05/08/2004
Reg. gen. 46278 - Reg. part. 28208
Importo: € 0,00
A favore di ****omissis****, ****omissis****
Contro ****omissis****, ****omissis****
- **Formalità** derivante da Domanda Giudiziale accertamento simulazione dell'atto di compravendita Notaio Gurrieri del 28/01/2004
Iscritto a Velletri il 05/08/2004
Reg. gen. 46276 - Reg. part. 28206
Importo: € 0,00
A favore di Fallimento n. 118/03 di ****omissis****
Contro ****omissis****, ****omissis****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 04/03/2005
Reg. gen. 7720 - Reg. part. 13123
A favore di ****omissis****.
Contro ****omissis****
- **Verbale Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Velletri il 19/12/2014
Reg. gen. 54507 - Reg. part. 36339
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****.
- **Verbale Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 16/06/2020
Reg. gen. 22574 - Reg. part. 15637
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****, ****omissis****
- **Verbale Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 25/06/2020
Reg. gen. 24117 - Reg. part. 16728
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****, ****omissis****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile rientra attualmente all'interno della ZONA "D" (EX ZONA H2), Sottozona D/1 del P.R.G. di Anzio, adottato con delibera n°23 del 11/03/2002 ed approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004).

Si riporta di seguito un estratto delle N.T.A. di Piano:

"[...] 22.1 D/1 Produttivo.

Sono le aree industriali esistenti o considerate di completamento. Per esse valgono le norme fissate al momento della loro individuazione e pianificazione. Compreso il PIP di recente approvazione[...]"

"[...] 22.4 Parametri di intervento.

Per le aree D di completamento sono consentiti tutti gli interventi, compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni, finalizzati all'adeguamento funzionale delle attività esistenti.

Ut uguale a 0,5 metro quadro / metro quadro

Indice di copertura uguale al 60% del Sf

(Non è fissata l'altezza massima di parte degli edifici produttivi (ciminiere e parti tecnologiche) mentre per i capannoni è fissata l'altezza massima di 12 ml)

22.3 Nelle zone D sono ammessi inoltre i seguenti usi

U3 Attività di servizio pubbliche e private

U3.5 Commercio all'ingrosso, magazzini

U3.8 Attività di servizio e distribuzione carburanti

22.5 Alloggi di servizio e di custodia

Gli alloggi di servizio e di custodia, sono sempre ammessi in zona "D", essi devono essere connessi funzionalmente e strutturalmente alle aziende o impianti insediati. Essi concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva o dell'impianto o servizio cui sono connessi.

E' ammesso per tale uso una superficie utile massima di 100 mq per unità produttiva ovvero per ogni singola azienda insediata[...]"

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare un Accesso agli Atti Amministrativi presso l'Archivio dell'U.T.C. di Anzio, procedendo ad estrarre copia del fascicolo ed ottenendo la seguente documentazione, che si riporta in ordine cronologico e si allega alla presente Relazione:

1988

- *Certificato Destinazione Urbanistica del 01/09/1988;*
- *Compravendita Rep. 22926 del 19/10/1988;*



1989

- *Richiesta di Concessione per l'esecuzione di Edificio Industriale, prot. comunale del 20/06/1989, p.e. 13094;*
- *Relazione Tecnica allegata alla p.e. 13094;*
- *Prospetto riassuntivo dei dati relativi alle opere da eseguire, prot. comunale del 20/06/1989, p.e. 13094;*
- *Dichiarazione di subordinazione alle destinazioni richieste "officina manutenzione auto con annessa mostra e assemblaggio e mostra per impianti sanitari e termoidraulici" C.E. 13094/89 del 15/11/1989;*
- **Concessione Edilizia 13094/89 del 18/11/1989;**

1990

- *Dichiarazione Inizio Lavori C.E. 13094 del 12/10/1990;*

1991

- *Richieste al Comando dei VV.FF. di Roma del 14/11/1991 e del 16/12/1991;*

1992

- *Parere favorevole dei VV.FF. del 01/02/1992;*
- *Collaudo statico Edifici 1 e 2 del 03/03/1992;*
- *Respingimento autorizzazione disciplina del commercio fisso del 05/03/1992;*
- *Comunicazione del Comando della Polizia Municipale all'Ufficio Commercio di Anzio del 13/07/1992;*
- *Comunicazione del Comando della Polizia Municipale al Comandante della P.M. (passo carrabile uso cantiere);*
- *Ordinanza sindacale n.149 di sospensione cautelativa dei lavori, prot. Comunale del 18/07/1992 n.014056;*
- *Comunicazione dell'UTC ai VV.FF. del 22/07/1992;*
- *Ordinanza sindacale n. 165 di revoca dell'ordinanza n. 149/92 del 28/07/1992;*
- *Relazione Tecnica per modifiche non sostanziali, prat. 14365 del 01/09/1992;*
- *Richiesta autorizzazione modifiche delle tramezzature interne - Edifici 2 e 3 del 26/09/1992;*
- *Autorizzazione Variante non sostanziale del 19/11/1992 p.e. 13094/89 con progetto presentato con prot. N. 17327 del 01/09/1992;*
- *Relazione Tecnica prot- 14365 riguardante la dislocazione degli uffici e modifiche ai prospetti e degli infissi del 05/10/1992;*
- *Richiesta di modifica non sostanziale ai servizi igienici del 21/11/1992;*
- *Lettera integrazione documentale per le modifiche interne - Edificio 2 e 3 del 18/12/1992;*
- *Relazione industriale Variante in C.O. - Edifici 2 e 3 del 22/12/1992;*

1993

- **Concessione Edilizia 13094/14377 - Variante C.O. del 20/03/1993;**
- *Dichiarazione di Inizio e Fine Lavori del 25/03/1993;*
- *Domanda per ottenimento Permesso di Abitabilità del 25/03/1993;*
- *Nulla Osta dell'Ufficiale Sanitario del 07/04/1993;*



- **Autorizzazione di Agibilità - Edificio 1 del 07/05/1993:**
- *Autorizzazione di Agibilità - Edificio 2 del 07/05/1993;*
- *Autorizzazione Esposizione permanente di autovetture con divieto di vendita - Edificio 1 del 15/05/1993;*
- *Autorizzazione assemblaggio ed Esposizione permanente di apparecchi igienico-sanitari e materiale termoidraulico con divieto di vendita - Edificio 2 del 15/05/1993;*
- *Scrittura privata per l'edificazione di un volume tecnico del 27/07/1993;*
- *Relazione Tecnica realizzazione volume tecnico del 27/07/1993, prot. Del 30/07/1993-18329;*
- **Autorizzazione ad edificare un volume tecnico del loc. pompe e autoclave del 01/09/1993:**
- *Comunicazione Commerciale prot. 17022, Richiesta Autorizzazione Amministrativa tabelle merceologiche Tab. XIV cod. 20-47-62 del 24/09/1993;*
- *Comunicazione Commerciale prot. 17023, Richiesta Autorizzazione Amministrativa tabelle merceologiche Tab. XIV cod. 20-47-62 del 24/09/1993;*
- **1994**
- *Sentenza TAR Lazio n.666/94 del 27/01/1994;*
- *Nulla Osta 5231 per proroga presentazione documenti rilascio Autorizzazione Amm.va del 25/05/94;*
- *Nulla Osta 5480 per proroga presentazione documenti rilascio Autorizzazione Amm.va del 25/05/94;*
- *Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica del 16/06/1994; Stralcio Catastale e PRG;*
- *Dichiarazione destinazione d'uso del 28/06/1994;*
- *Relazione Tecnica Industriale;*
- **1995**
- **Comunicazione lavori di trasformazione interna ex art. 26 Legge 47/85 per realizzazione scala di collegamento - Edificio 1 del 12/01/1995: Relazione tecnica e Grafici:**

COME COMUNICATO DALL'UFFICIO CONDONO DI ANZIO A SEGUITO DI ESPRESSA RICHIESTA DA PARTE DEL CTU, NON ESISTONO ISTANZE DI CONDONO EDILIZIO PRESENTATE A NOME DEI SOGGETTI INTESTATARI DELL'IMMOBILE IN OGGETTO

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



ANALISI ABUSI EDILIZI:

PREMESSA:

Si precisa che per i beni in oggetto NON si può beneficiare della rimessione nei termini di 120 giorni per la presentazione di domanda di condono edilizio (ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985).

Infatti, sebbene la natura del credito derivante da contratto di finanziamento dell'11/12/1997 sia antecedente il termine di presentazione della domanda di condono (coincidente con il 31 marzo 2003 per la legge n. 326/2003), non è possibile accertare in maniera univoca la data di ultimazione delle opere abusive in epoca anteriore a quella stabilita dall'art. 32, comma 5 della legge 326/2003, in quanto, sia dall'analisi delle planimetrie catastali, sia del fascicolo comunale, sia delle immagini satellitari storiche, le tettoie esterne risultano realizzate nell'arco temporale che va dal 1993 al 2010, e le opere interne dal 1993 al 2020.

Per questi manufatti, non potendo ricorrere a leggi speciali quali i condoni edilizi, si è provveduto ad analizzare la sanabilità degli eventuali abusi edilizi ricorrendo gli strumenti urbanistici attualmente in vigore **(accertamento di conformità art. 36 del D.P.R. 380/2001)**.

Per quanto riguarda il cancello d'ingresso, esso è sicuramente stato realizzato in data antecedente il 31 marzo 2003, ma essendo soggetto al parere dell'ufficio viabilità e della polizia locale, non è possibile garantirne la piena sanabilità.

Sebbene si ritiene di poter affermare che la struttura e la cubatura siano conformi al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 13094 del 1989, successiva Variante in Corso d'Opera 13094/14377 del 20/03/1993 e successive comunicazioni per variazione degli spazi interni e della scala di collegamento interpiano (ex art. 26 Legge 47/85, poi abrogato dall'art. 136 del D.P.R. 380/2001), in base ai documenti che si è potuto estrarre dal fascicolo comunale, si riportano le seguenti difformità in capo al Fabbricato n. 1 con il rispettivo commento sulla sanabilità degli abusi:

AL PIANO TERRA:

- **Realizzazione di un ingresso vetrato di dimensioni 2,00m x 5.95m circa** - Configurandosi come opera in ampliamento di cubatura, oltre a manufatto di tipo strutturale da denunciare al Genio Civile ai sensi degli artt. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001, non è sanabile in quanto non è dotato di requisiti di doppia conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 che si riporta: "*[...] possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda[...]*". Esso andrà pertanto demolito per ripristinare lo stato antecedente l'abuso;
- **Realizzazione di tettoia esterna con pilastri in acciaio di dimensioni 8 x 8 cm e copertura in lamiera, avente altezza massima 3.90m e dimensioni 28.90m x 4.20m** - Configurandosi come opera strutturale da denunciare al Genio Civile, non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e andrà demolita per ripristinare lo stato antecedente l'abuso;
- **Realizzazione di piccola tettoia esterna di forma irregolare con pilastri circolari di diametro 10cm e copertura in lamiera, avente altezza massima 1.95m e dimensioni 8.75m x 1.90m** - Configurandosi come opera strutturale da denunciare al Genio Civile, non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e andrà demolita per ripristinare lo stato antecedente l'abuso;



♦ **Realizzazione di numerose tramezzature per conformare una diversa distribuzione degli spazi interni** - Tali opere, in quanto non strutturali e conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda, sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 a mezzo C.I.L.A. in Sanatoria con relativo pagamento di sanzione amministrativa;

AL PIANO PRIMO:

♦ **Realizzazione di numerose tramezzature per conformare una diversa distribuzione degli spazi interni** - Tali opere, in quanto non strutturali e conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda, sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 a mezzo C.I.L.A. in Sanatoria con relativo pagamento di sanzione amministrativa;

AREE ESTERNE:

♦ **Non risulta realizzato in forza di titolo edilizio l'ingresso carrabile e pedonale attualmente utilizzato per l'accesso al lotto dalla Via Nettunense km 30.900** - Tale ingresso risulta in origine concesso ad uso cantiere per validità 36 mesi (come da autorizzazione Anas prot. 045109 del 18/11/1989), ed è stato altresì causa di Ordinanza Sindacale n. 149 del 20/07/1992 di sospensione cautelativa dei lavori dell'intero comprensorio, stante la sua realizzazione precedente il rilascio dell'autorizzazione richiesta con proposta di variante del 09/06/1992 e nonostante le *"precedenti note di divieto di modificare la struttura viaria prevista nel Piano di Lottizzazione"* da parte dell'UTC, ovvero senza il preliminare esame degli organi competenti in quanto si trattava di variante al PRG. La precedente Ordinanza 142 è stata successivamente revocata con Ordinanza Sindacale n. 165 del 28/07/1992 a seguito di impegno da parte del consorzio di realizzare entro il 30/09/1992 le opere di urbanizzazione *"sulla base delle previsioni del progetto a suo tempo approvato e della convenzione sottoscritta con il Comune di Anzio"*. All'interno del fascicolo non risulta quindi essere stata esplicitamente approvata la variante alla viabilità originariamente autorizzata.

Stante alla Planimetria Generale allegata alla Concessione Edilizia n. 13094 del 1989 quindi, l'accesso in comune ai tre fabbricati sembrerebbe essere stato autorizzato della via esterna di lottizzazione che circumnaviga il consorzio (attuale prolungamento di Via Venere).

Nella planimetria generale riportata invece all'interno del grafico allegato alla richiesta di autorizzazione per la realizzazione del vano tecnico, gli ingressi vengono schematizzati coerentemente alla situazione rilevata - A parere dello scrivente andranno ripristinate la viabilità, le urbanizzazioni e l'ingresso in comune ai tre fabbricati, così come legittimati da regolare titolo edilizio, fermo restando la possibilità di demolire i manufatti e successivamente richiedere un nuovo titolo tramite S.C.I.A. per la realizzazione di un accesso diretto dallo slargo stradale che corre parallelo alla Via Nettunense, (previo comunque parere preventivo dell'Ufficio Strade del Comune di Anzio e del Comando di Polizia Municipale), o in alternativa richiedere condono edilizio l. 326/2003 come specificato in premessa entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, fermo restando l'ottenimento dei pareri preventivi già elencati in narrativa.

Si precisa inoltre che lo scrivente ha provveduto altresì a fare espressa richiesta di informazioni in merito al passo carrabile di Via Nettunense km 30,900, a mezzo email **all'Ufficio Strade del Comune di Anzio e all' Ufficio di Polizia Locale**, ottenendo in risposta dal primo ufficio l'indicazione di fare riferimento al contenuto del fascicolo sull'esistenza o meno di eventuali autorizzazioni di accesso o modifiche ad esso, e da parte della Polizia Locale espresso ordine di servizio che si allega (Allegato 12);



♦ **Realizzazione di recinzioni metalliche che dividono di fatto i subalterni 4 e 6 della particella 2130, obbligando l'accesso indipendente dalla Via Nettunense al lotto 1, differente da quello di progetto** - La recinzione risulta posta in maniera arbitraria e fuori allineamento con il confine catastale "non materializzato", oltre a conformare una viabilità del tutto incoerente con quanto regolarmente autorizzato. Per tale motivo ed in riferimento al precedente punto andrà rimossa ;

BENI IN COMUNE AI FABBRICATI 1-2-3:

♦ **Il locale tecnico edificato sul bene comune non censibile, particella 2130, sub. 2, presenta la trasformazione della sala pompe idriche in WC, con contestuale apertura e chiusura di porte interne** - Tali opere, configurandosi come strutturali perché eseguite su murature portanti e quindi da autorizzare previo denuncia al Genio Civile (artt. 93 e 94 D.P.R. 380/2001), non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e andranno eliminate al fine di ripristinare lo stato dei luoghi antecedente l'abuso, così come originariamente autorizzato da titolo edilizio (Autorizzazione ad edificare un volume tecnico del loc. pompe e autoclave del 01/09/1993);



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense snc, km 30,900, edificio 2, scala -, interno -, piano T-1°

DESCRIZIONE

Fabbricato industriale disposto su due livelli fuori terra, sito nel Comune di Anzio, in Via Nettunense snc, km 30,900 in Località Padiglione.

Il fabbricato, individuato con il n. 2 (in Catasto con lettera "B") è dotato di una corte esclusiva di mq catastali 5137,00 circa ed è identificato in Catasto al foglio 7, particella 2128 (il fabbricato) e 2130, sub. 5 (la corte esclusiva).

Il piano terra, della superficie lorda di circa 2320,00 mq rilevati è composto prevalentemente da un'area destinata a magazzini e secondariamente ad esposizione di arredamenti, oltre piccoli uffici, servizi igienici e locali tecnici (di cui uno distaccato dal fabbricato principale di circa 31,30 mq lordi);

Il piano primo, della superficie lorda di circa 2320,00 mq rilevati è composto da un unico grande ambiente destinato a magazzino, privo di partizioni interne, oltre a servizi igienici da completare, ed è attualmente accessibile solamente da diverse scale metalliche esterne. Dispone inoltre di un portone industriale per il carico merci al piano.

Esso dispone di ulteriori beni comuni non censibili (meglio identificati in Catasto con la particella 2130, subb. 1-2), in comune ed indivisi con altri fabbricati industriali facenti parte dello stesso comprensorio industriale, ovvero il fabbricato 1 (Lotto 1) ed il fabbricato 3 (non oggetto di pignoramento ed appartenente a terzi).

Dispone inoltre dell'area urbana adibita a centrale elettrica, distinta in Catasto al Foglio 7, part. 2130, sub. 3 di mq 16, in comune con il Fabbricato 1 (lotto 3) ed il fabbricato 3 (non oggetto di pignoramento ed appartenente a terzi).

L'immobile è dislocato in prossimità di un'importante arteria viaria densamente trafficata, la via Nettunense, che collega il centro abitato di Anzio con la Via Appia in direzione di Roma e costeggia la linea ferroviaria Nettuno-Roma, nelle immediate vicinanze della stazione "Padiglione".

L'accesso al lotto avviene attualmente attraverso lo slargo stradale parallelo alla Via Nettunense tramite un cancello carrabile.

E' ampia la disponibilità di servizi nelle zone limitrofe.

L'immobile è dotato di ampio parcheggio a raso nella corte di proprietà esclusiva.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



TITOLARITÀ

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)

Per quanto riguarda il fabbricato 2 ed annessa corte esclusiva identificati al Foglio 7, part. 2128, graffato alla part. 2130 sub. 5, si riporta un estratto della relazione preliminare su incarico del Giudice per l'esame del fascicolo:

*"[...]l'unico, pieno proprietario alla data del pignoramento risulta la ****omissis****. Detta ragione sociale per variazione di quella precedente: ****omissis**** giusto atto a rogito Notaio Guerrieri Mario di Oleggio (NO), del 28.01.2004, Rep. n. 61326[...]."*

Per quanto riguarda i beni comuni non censibili identificati al Foglio 7, part. 2130, subalterni 1 e 2, essi sono da ritenersi in comune indiviso tra il fabbricato 1, 2 e 3 e rispettive corti annesse, ovvero anche in comune con il fabbricato 3 (identificato in Catasto al Foglio 7, part. 2129 graff. part. 2130, sub. 6) di proprietà di soggetto terzo, estraneo al pignoramento.

Il fabbricato 3 con corte annessa risulta, sia da visura catastale, sia da ispezione ipotecaria, intestato alla **omissis****, a seguito di Compravendita del 13/12/2002 rep. 2964 a firma del Notaio Marco Sepe essendogli pervenuto da parte della ****omissis******

Per quanto riguarda l'area urbana identificata al Foglio 7, part. 2130, sub. 3, essa risulta catastalmente di proprietà della società pignorata ****omissis****, quindi riconducibile alla *****omissis****. Dall'atto integrativo e di rettifica del 29/11/2002 a firma del Notaio Sepe, **anch'essa risulta in comune indiviso tra il fabbricato 1, 2 e 3.**

CONFINI

Il bene confina catastalmente con le particelle 2564, 2130 subb. 4 e 6 del Foglio 7, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
UFFICI - Fabbricato industriale n.2	113,40 mq	113,40 mq	0,90	102,06 mq	4,55 m	Terra
AREA ESPOSIZIONE - Fabbricato industriale 2	852,00 mq	852,00 mq	0,90	766,80 mq	4,55 m	Terra
MAGAZZINI - Fabbricato industriale n.2	1265,50 mq	1265,50 mq	0,65	822,58 mq	4,55 m	Terra
SERVIZI E SPOGL. - Fabbricato industriale 2	51,50 mq	51,50 mq	0,68	35,02 mq	4,55 m	Terra
LOCALI TECNICI - Fabbricato industriale 2	62,50 mq	62,50 mq	0,57	35,63 mq	4,55 m	Terra
MAGAZZINI - Fabbricato industriale 2	2298,60 mq	2298,60 mq	0,58	1333,19 mq	3,10 m	Primo
SERVIZI E SPOGL. - Fabbricato industriale 2	17,75 mq	17,75 mq	0,62	11,01 mq	3,10 m	Primo
SCALE ESTERNE - Fabbricato industriale 2	56,85 mq	56,85 mq	0,20	11,37 mq	0,00 m	Terra e Primo
CORTE ESCLUSIVA	5137,00 mq	5137,00 mq	0,05	256,85 mq	0,00 m	Terra
SLARGO STRADALE - Bene comune part. 2130, sub. 1	1500,00 mq	1500,00 mq	0,02	30,00 mq	0,00 m	Terra
LOCALI TECNICI - Part. 2130, sub. 2	23,30 mq	30,25 mq	0,19	5,75 mq	2,40 m	Terra
TERRENO - Bene comune part. 2130, sub. 2	189,75 mq	220,00 mq	0,04	8,80 mq	0,00 m	Terra
CABINA ELETTRICA - Bene comune part. 2130, sub. 3	3,35 mq	3,35 mq	0,03	0,10 mq	2,40 m	Terra
TERRENO - Area Urb. part. 2130, sub. 3	12,65 mq	16,00 mq	0,02	0,32 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3419,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3419,48 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che ai fini della stima dell'immobile, vengono riportate in tabella le sole consistenze regolarmente edificate o sanabili ed i beni in comune ai fabbricati 1-2-3 vengono conteggiati per un terzo del loro valore.

Non vengono conteggiati i manufatti che andranno rimossi, i quali rappresentano invece un onere da portare in detrazione al valore finale di stima.

Si precisa inoltre che il fabbricato risulta essere comodamente divisibile in natura, in quanto dotato di plurimi ingressi indipendenti, oltre a scale di collegamento esterne.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1993 al 28/01/2004	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2128 Categoria D7 Piano T-1 Graffato part. 2130 sub. 5
Dal 20/01/1993 al 28/01/2004	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2130, Sub. 3 Categoria F1 Superficie catastale 16 mq Piano T
Dal 28/01/2004 al 13/04/2007	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2130, Sub. 3 Categoria F1 Superficie catastale 16 mq Piano T
Dal 28/01/2004 al 04/06/2015	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2128 Categoria D7 Piano T-1 Graffato part. 2130, sub. 5
Dal 04/06/2015 al 19/09/2020	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2128 Categoria D7 Rendita € 40.111,00 Piano T-1 Graffato part. 2130, sub. 5

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali.

A tal proposito si riporta un estratto della relazione preliminare su incarico del Giudice per l'esame del fascicolo:

*"[...]l'unico, pieno proprietario alla data del pignoramento risulta la **omissis** . Detta ragione sociale per variazione di quella precedente: **omissis** giusto atto a rogito Notaio Guerrieri Mario di Oleggio (NO), del 28.01.2004, Rep. n. 61326[...]."*

*"[...]Le società **omissis** e **omissis** risultano "Apparenti acquirenti" per non essere mai fuoriusciti i beni dal patrimonio della società ***omissis** (già **omissis**)[...]."*

Per quanto riguarda l'area urbana identificata al Foglio 7, part. 2130, sub. 3, essa risulta catastalmente di proprietà della società pignorata **omissis**, assegnata con Voltura d'ufficio a seguito di Atto di Variazione societaria a rogito Notaio Guerrieri Mario di Oleggio (NO), del 28.01.2004, Rep. n. 61326, che tuttavia risulta non valido, come già ampiamente specificato nelle relazioni preliminare e ipocatastale.

Dall'atto integrativo e di rettifica del 29/11/2002 a firma del Notaio Sepe, (antecedente alla Sentenza di annullamento del 27.06.2007 del Tribunale di Velletri, Rep. n. 2098) anche l'Area Urbana risulterebbe in comune tra il fabbricato 1, 2 e 3 e da ricondursi alla **società** **omissis** (già **omissis**)



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piavo	Graffato	
	7	2128			D7				40111 €	T-1	part. 2130, sub. 5	
	7	2130	3		F1			16 mq		T		
	7	2130	1		h.c.n.c.							
	7	2130	2		h.c.n.c.							

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

IN MERITO AL FABBRICATO 1, FOGLIO 7, PART. 2128 E PART. 2130. SUB. 5:

Seppure il bene sia univocamente identificato in Catasto, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale ed in particolare:

- non vengono riportate le numerose modifiche interne al fabbricato riguardanti le tramezzature;
- non risulta graficizzata la tettoia esterna nell'ingresso;
- non risulta adeguatamente graficizzato il locale tecnico retrostante il fabbricato di dimensioni 5,60m x 5,60m.

Per le difformità interne andrà presentato un D.O.C.F.A. per diversa distribuzione degli spazi interni, mentre la tettoia andrà rimossa in quanto difforme dall'ultimo titolo edilizio e non sanabili.

Il locale tecnico andrà invece dichiarato con l'inserimento di un nuovo tipo mappale in quanto in ampliamento della sagoma del fabbricato e regolarmente edificato.

IN MERITO AI BENI COMUNI NON CENSIBILI, FOGLIO 7, PART. 2130, SUBB. 1-2:

Fanno parte del lotto due B.C.N.C. ai fabbricati 1-2-3, in quota uguale ed indivisa.

Questa tipologia di beni generalmente non deve essere censita, ossia accatastata ai fini dell'attribuzione di una rendita, perché non ha alcun valore dal punto di vista catastale così come stabilito dalla circolare n. 2/84 che contiene la disciplina relativa ai beni comuni non censibili, tuttavia il locale tecnico di non modeste dimensioni (5.50m x 5.50m), essendo stato regolarmente edificato, va inserito nell'elaborato planimetrico in quanto mancante.

IN MERITO ALL'AREA URBANA, PART. 2130, SUB. 3:

Fa parte del lotto l'area urbana di 16 mq, sulla quale è stata realizzata una piccola cabina metallica nella rientranza del muro di confine. Questa cabina, atta a contenere i contatori elettrici (dimensioni 4,00m x 0.80m), è anch'essa da considerarsi in comune con i fabbricati 1-2-3, in quota uguale ed indivisa.



Risulta catastalmente conforme la superficie sulla quale insiste e non si ritiene necessario graficizzarla per i motivi di cui al punto precedente.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile in origine era destinato al piano terra ad "esposizione di materiali sanitari e termoidraulici con annessi servizi sanitari", ed al piano primo a "sala per l'assemblaggio di materiali, uffici e servizi", così come riportato nell' Autorizzazione di Agibilità rilasciato dal Comune di Anzio in data 07/05/1993.

Stante a quanto rinvenuto all'interno del fascicolo comunale, per il Fabbricato 2 è stata accolta favorevolmente la richiesta di Autorizzazione Amministrativa in data 24/09/1993 per le seguenti tabelle merceologiche: Tab. XIV, cod. 20-47-62.

N.B. Dalla relazione preliminare su incarico del Giudice, "[...]risultano altri creditori che, ai sensi dell'art. 498 c.p.c. hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri cui non risulta notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c.[...]"

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto, seppure disomogeneo.

Gli spazi espositivi al piano terra sono infatti sufficientemente conservati, mentre i magazzini ed i servizi igienici risultano per lo più inutilizzati e/o privi di finiture (vedasi piano primo), e/o in stato di ammaloramento (vedasi locali servizi igienici e spogliatoi al piano terra).

L'impianto termico non è funzionante al piano terra, ed è del tutto inesistente al piano primo.

PARTI COMUNI

L'immobile dispone dei seguenti beni in comune con il fabbricato n. 1 (LOTTO 1 - in Catasto al Foglio 7, part. 2127 graff. part. 2130 sub.4) e il fabbricato n. 3 (FABBRICATO NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO - in Catasto al Foglio 7, part. 2129 graff. part. 2130 sub. 6):

- PART. 2130, SUB. 1 = BENE COMUNE NON CENS. AI FABBRICATI 1-2-3 consistente in uno slargo stradale di 1500 mq catastali, confinante con Via Nettunense, con la corti degli opifici 1 e 2, salvo altri;
- PART. 2130, SUB. 2 = BENE COMUNE NON CENS. AI FABBRICATI 1-2-3 consistente in un terreno di 220mq catastali circa, con sovrastante locale tecnico, confinante con la corte dell'opificio 3 per due lati e con la particella 1994 del Foglio 7, salvo altri; Il volume tecnico è stato regolarmente autorizzato dall'Ufficio Tecnico in data 01/09/1993 e prevedeva in origine l'installazione di autoclavi pozzo e servizi, ricovero misuratore elettronico e pesa autocarri. Allo stato attuale solamente gli autoclavi sono presenti all'interno del locale tecnico.
- PART. 2130, SUB. 3 = AREA URBANA IN COMUNE AI FABBRICATI 1-2-3 consistente in un terreno di 16mq con sovrastante cabine elettriche, confinante con la particella 1994 del Foglio 7, con la corte dell'opificio 3 per due lati, salvo altri;



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Esposizione su quattro lati con direzione prevalente del fabbricato Ovest-Est;

Altezza interna utile: 4,55m il piano terra, 3,10m il piano primo;

Str. verticali: Struttura prefabbricata in cemento armato precompresso e pannelli prefabbricati di tamponatura misti a vetrate. La struttura è composta da pilastri incastrati al piede collegati dal solaio intermedio, dalle travi portanti il solaio stesso, dai tegoli di copertura di sezione Y e dalle travi di imposta. L'interasse dei pilastri è di circa 9,55m x 14,55m;

Solai: Prefabbricati in c.a. precompresso;

Copertura: Tegoli a Y prefabbricati in c.a. precompresso.

Manto di copertura: Coppi industriali ondulati;

N.B. Visto l'anno di edificazione del fabbricato (1989-1993), coincidente con l'entrata in vigore della legge n. 257/92 con la quale veniva vietato in Italia l'uso del cemento-amianto, vista l'ingente superficie di copertura del fabbricato (circa 2.300mq) e lo stato di conservazione carente della stessa (con visibili rotture e sfaldamenti di materia), lo scrivente CTU ha provveduto a prelevare un frammento della copertura del Fabbricato 1 (di tipologia identica al fabbricato 2) e a richiedere l'analisi di laboratorio dello stesso frammento.

Dai risultati analitici del materiale, sottoposto ad analisi FTIR secondo i criteri stabiliti dal D.M. 06/09/1994 con spettrofotometro infrarosso PERKIN ELMER, si può con certezza affermare che esso NON contiene amianto (vedasi allegato 10).

Pareti esterne ed interne: Tamponature in pannelli prefabbricati in graniglia di cemento e finestrature a facciata continua o a nastro, in alluminio e vetro singolo. Le pareti interne dei locali espositivi sono rivestite in cartongesso e tinteggiate, mentre quelle dei magazzini sono in cemento a vista o tinteggiate. Alcuni divisori dei magazzini sono costituiti da pannelli di lamiera grecata o acciaio e vetro;

Pavimentazione interna: In battuto di cemento i magazzini, ceramiche di varie dimensioni le aree espositive, i bagni ed alcuni uffici;

Pavimentazioni esterne: La corte è in massima parte asfaltata, con marciapiede a larghezza variabile di circa 1,60m pavimentato in clinker e soglie di travertino lungo tutto il perimetro del fabbricato;

Infissi interni: Porte al battente gli uffici e i servizi, porte in alluminio i magazzini; alcuni infissi risultano mancanti nei locali servizi igienici al piano primo;

Infissi esterni: Portoni industriali consentono l'accesso carrabile ai magazzini, sia al piano terra, sia al piano primo per il carico diretto al piano dall'esterno, infissi in alluminio e vetro consentono l'ingresso pedonale alle aree espositive, sono inoltre presenti ulteriori porte in alluminio e vetro, sia al piano terra, sia accessibili direttamente dalle scale esterne al piano primo aventi funzione di uscita d'emergenza;

Scale: Le scale esterne sono in grigliato metallico del tipo anti incendio;

Impianto elettrico: Parte sottotraccia, parte su canaline e plafoniere al neon sospese.



La cabina elettrica è identificata in Catasto con la particella 2130 sub. 3 ed è accessibile dalla strada di lottizzazione esterna;

Impianto idrico: Le pompe idriche sono dislocate nel locale tecnico identificato con la particella 2130, sub. 2. Stante a quanto riportato nella Relazione Tecnica Industriale l'alimentazione idrica avviene attraverso l'acquedotto comunale, per gli usi sanitari e attraverso pozzo, per gli usi industriali e innaffiamento aiuole;

Impianto termico: L'impianto termico era originariamente dislocato nel locale Centrale Termica esterno, ove ancora è visibile l'unità di trattamento Rhoss esterna, che non è attualmente funzionante. La distribuzione avveniva tramite bocchette di immissione integrate nel controsoffitto; Sono presenti dei termoconvettori negli uffici del piano terra; Nel complesso si può considerare quindi incompleto.

Impianto fognario: Stante a quanto riportato nella Relazione Tecnica Industriale, lo smaltimento delle acque nere avviene tramite condotta comunale, previo passaggio attraverso una fossa settica stagna;

Terreno esclusivo: Il fabbricato dispone della corte esclusiva identificata con la particella 2130, sub. 5;

Posto auto: Grande disponibilità di posti scoperti su corte esclusiva asfaltata;

Altri impianti: nessuno.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione all'**ultimo contratto registrato** si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/05/2018
- Scadenza contratto: 31/10/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

Attualmente l'immobile è nella disponibilità della ****omissis****.



Lo scrivente CTU si è reso parte attiva ed ha provveduto:

- ad effettuare una ricerca presso lo sportello dell'**Agenzia delle Entrate del Comune di Velletri** per la verifica dell'avvenuta registrazione dei contratti di locazione inerenti gli immobili oggetto di pignoramento;
- a richiedere copia tramite Pec all' **A.d.E. di Salerno** del contratto di locazione ultranovennale del 23/05/2018 a rogito del Dott. Restaino Luca, Notaio in Giffoni Valle Piana Rep. 11301, registrato il 25/05/2018 a Salerno (TE3) al n. 6967;
- a richiedere copia presso lo sportello dell'**A.d.E. di Pomezia** del Contratto di locazione commerciale stipulato il 10/03/2003, reg. a Roma 8 (Pomezia) in data 10/03/2003 al n. 1167, serie 3;
- a richiedere copia tramite Pec all'**A.d.E. di Formia** dei Contratti di locazione di immobile ad uso commerciale del 02/01/2015, reg. a Formia in data 13/01/2015 ai nn.100 e 101, serie 3/T e dell' Atto di cessione del contratto di locazione del 25/06/2015. Reg. a Formia il 24/07/2015.

Si riporta di seguito l'elenco dei contratti di locazione di cui si è venuti a conoscenza:

Capannone 1 - **Contratto di locazione commerciale stipulato il 10/03/2003, reg. a Roma 8 (Pomezia)** in data 10/03/2003 al n. 1167, serie 3, valore dichiarato 18.000,00 Euro fino al primo rinnovo, in favore di:

omissis

Contro:

omissis

Capannoni 1 e 2 - **Contratti di locazione di immobile ad uso commerciale del 02/01/2015, reg. a Formia** in data 13/01/2015 ai nn.100 e 101, serie 3/T, data inizio 01/01/2015 - data fine 31/12/2022, registrati al n. 01756720031, ID. telematica n. TJG15T000100000ZH e n. TJG15T000100000AA, valore annuo dichiarato 1.800,00€ ciascuno, in favore della

omissis

Contro:

omissis

Capannoni 1 e 2 - **Atto di cessione del contratto di locazione del 25/06/2015. Reg. a Formia il 24/07/2015, prot. 15072416495761262-000001**, in favore di:

omissis

Contro:

omissis

Capannoni 1 e 2 - **Atto di locazione ultranovennale del 23/05/2018** a rogito del Dott. Restaino Luca, Notaio in Giffoni Valle Piana Rep. 11301, trascritto il 25/05/2018 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma ai nn. 17275 rp. e 24925, registrato il 25/05/2018 a **Salerno (TE3)** al n. 6967, valore dichiarato 1.800,00€ annui, da parte della:

omissis

A favore di:

omissis



N.B. A parere dello scrivente il contratto di locazione ultranovennale del 23/05/2018 a rogito del Notaio Restaino Luca, registrato a Salerno il 25/05/2018 al n. 6967, trascritto il 25/05/2018 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma ai nn. 17275 rp. e 24925 rg, pur essendo antecedente il pignoramento, risulta non opponibile per le seguenti motivazioni:

1. Ai sensi dell'art. 2923 C.C. "[...] l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni[...]"

N.B. il prezzo concordato nell'atto risulta essere di **1.800 Euro annui**, a scomputo di lavori di "completamento, sistemazione e manutenzione straordinaria degli immobili" effettuati a cura e spese da parte del conduttore (questi non verificabili dal CTU), interamente corrisposti anticipatamente alla stipula dell'atto fino alla scadenza del 31/10/2027 per un importo totale di Euro 29.250,00.

Lo scrivente ritiene congruo un valore di locazione medio per immobili di pari tipologia costruttiva, destinazione industriale e località, di circa 2.85 Euro/mq mensili (Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare),

per cui:

per la superficie ragguagliata di 3.419,48 mq per il Fabbricato 2 =

3.419,48 mq x 2.85 E/mq mensili = 9.745,50 E/mese

che moltiplicato per 12 mensilità corrisponde a 9.745,50 E/mese x 12 = **116.946,00 E/anno**.

Per cui 116.946,00 E/anno x 2/3 = **77.964,00 E/anno (riferimento indicativo del giusto prezzo ridotto di un terzo)**.

2. La parte locatrice ****omissis**** risulta non avere titolo in quanto è venuta in possesso dei beni con atto di compravendita del 04/06/2015 nn. 17422 rp. 24094 rg che risulta successivo all'atto di compravendita del 28/01/2004 nn. 3925 rp. 5974 rg. giudicato simulato con Sentenza n. 1402/2007 del Tribunale di Velletri e con Sentenza definitiva della Corte di Appello di Roma n. 3744/2012.

Per le stesse motivazioni di cui sopra, si ritengono inopponibili alla procedura i precedenti **contratti di locazione ad uso commerciale del 02/01/2015**, reg. a Formia il 13/01/2015 ai nn. 100 e 101, serie 3T, con i quali la ****omissis**** ha rinnovato il contratto di locazione relativo al Fabbricato 1 ed ha concesso in locazione il Fabbricato 2 alla ****omissis**** sia in quanto il prezzo di 1.800,00 E/anno ivi riportato è inferiore di un terzo al giusto prezzo, sia in quanto la parte locatrice risultava non avere titolo per il motivo riportato al precedente punto 2.

Il contratto di locazione commerciale stipulato il 10/03/2003, reg. a Roma 8 (Pomezia) in data 10/03/2003 al n. 1167, serie 3 avente durata 6+6 anni a partire dal 25/07/2002 risulta **scaduto** nel 2014;

- Si segnala infine che il locale pompe idriche che insiste sul terreno identificato al Foglio 7. part. 2130, sub. 2, risultante B.C.N.C. ai tre fabbricati, è attualmente occupato senza titolo da terzi, pur essendo di fatto di servizio ai fabbricati 1, 2 e 3 dell'intero comparto. Esso è di fatto nella disponibilità di chi possiede le chiavi di accesso al Fabbricato 3 (non oggetto di pignoramento).



CANONE INDENNITÀ DI LOCAZIONE*

***Lo scrivente CTU, inviata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. la bozza di Perizia alle parti e al Custode Giudiziario in data 02/01/2021, ed a seguito di richiesta per le vie brevi dal parte dello stesso Custode Giudiziario, al solo fine di fornire all' Illustrissimo Giudice di Esecuzione un riscontro più ampio e completo, produce il calcolo del canone di indennità di occupazione mensile dell'immobile in oggetto (Fabbricato 2 e corte annessa).**

Il canone di indennità di locazione viene calcolato in maniera simile al più probabile valore di locazione precedentemente individuato, per immobili di pari tipologia costruttiva, destinazione industriale e località, ritenendo tuttavia opportuno effettuare una decurtazione fortettaria del 40% del valore stimato dovuta principalmente ad incertezze di carattere aleatorio non prevedibili in fase di stima (es. data di aggiudicazione dell'asta, etc).

Mantenendo congruo un valore del canone di locazione medio di circa **2.85 Euro/mq mensili** (Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare), per la superficie ragguagliata di 3.419,48 mq per il Fabbricato 2

si avrà:

3.419,48 mq x 2.85 E/mq mensili = 9.745,50 E/mese

a cui andrà detratta una quota del 40% =

9.745,50 E/mese - (9.745,50 E/mese x 40%) =

5.847,00 E/mese (stima del canone di indennità di locazione mensile del Fabbricato 2)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1994 al 02/07/1998	**omissis**	Atto di Fusione da **omissis**			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Pantaleo	17/06/1994	18247	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/07/1994	24785	16262
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 02/07/1998 al 29/11/2002	**omissis**	Atto di trasformazione da **omissis**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Pantaleo in Nettuno	02/07/1998	51331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2002 al 28/01/2004	**omissis**	Atto di integrazione e rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Marco Sepe, notaio in Roma	29/11/2002	2927	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/12/2002	54759	38563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/2004 al 28/01/2004	**omissis**	Atto di compravendita contro **omissis**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Guerrieri Mario, Notaio in Oleggio	28/01/2004	61325	10801
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/02/2004	5974	3925
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/2004 al 04/06/2015	**omissis**	Atto di Variazione societaria **omissis**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guerrieri Mario di Oleggio	28/01/2004	61326	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2015	**omissis**	Atto di compravendita contro **omissis**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Restaino Luca, Notaio in Giffoni Valle Piana	04/06/2015	5599	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/06/2015	24094	17422
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;

A margine della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 28/01/2004 a rogito del Notaio Gurrieri Mario, Rep. 61325/10801 trascritto a Roma 2 il 10/02/2004 ai nn. 3925 rp e 5974 risulta ANNOTAMENTO del 05/02/2013 ai nn. 837/5175 – SENTENZA del 27/06/2007 del Tribunale di Velletri, rep. 2098 con cui si dichiara la simulazione dell'atto de quo.

come riportato nella Relazione Notarile di parte creditrice (Allegato 3):

*"[...]stante a quanto rilevato in sede di accertamenti ipotecari e catastali dalla annotazione della sentenza di simulazione di atto, gli immobili sembrerebbero tornare per la piena proprietà, dovendosi ritenere NULLI quelli successivi, alla **omissis** [...]"*

come anche ribadito nella Relazione preliminare su incarico del Giudice (Allegato 4):

*" [...]A margine di detta nota di trascrizione risulta: annotamento del 05.02.2013 al n. 837 reg. part. per Sentenza del 27.06.2007 del Tribunale di Velletri, Rep. n. 2098 con cui è stata dichiarata la SIMULAZIONE ASSOLUTA di tale atto di compravendita. Ne consegue che per effetto della accertata simulazione ASSOLUTA i beni oggetto di detta compravendita non sono mai fuoriusciti dal compendio immobiliare della società **omissis**, della quale è stata poi mutata la ragione sociale in **omissis** .*

Con sentenza della Corte di Appello di Roma n. 3744/2012, ormai divenuta definitiva è stata rigettata l'impugnazione proposta avverso la menzionata sentenza del Tribunale di Velletri[...]"



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 26/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Formalità** derivante da Contratto di anticipazione
Iscritto a Anzio il 02/08/1993
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 5205
Importo: € 0,00
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Rogante: Notaio Vittorio Terzi
N° repertorio: 7836
Note: Risulta "perenta ma non annotata di cancellazione"
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma il 13/12/1997
Reg. gen. 39585 - Reg. part. 7724
Importo: € 9.037.996,73
A favore di ****omissis****
Contro **S**omissis****
Capitale: € 3.615.198,00
Rogante: Dott. Romano Mario Enzo
Data: 11/12/1997
N° repertorio: 307057
Note: Rinnovata il 18/03/2016 ai nn. 1921 rp. e 12340 rg. anche contro ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** in favore di ****omissis****.
- **Formalità** derivante da Domanda giudiziale in favore di Fallimento n. 51/04 di ****omissis**** ****omissis**** per accertamento di simulazione dell'atto di compravendita a rogito Notaio Gurrieri del 28/01/2004
Iscritto a Velletri il 05/08/2004
Reg. gen. 46278 - Reg. part. 28208
Importo: € 0,00
A favore di ****omissis****, ****omissis****
Contro ****omissis****, ****omissis****
- **Formalità** derivante da Domanda Giudiziale accertamento simulazione dell'atto di compravendita Notaio Gurrieri del 28/01/2004
Iscritto a Velletri il 05/08/2004
Reg. gen. 46276 - Reg. part. 28206
Importo: € 0,00
A favore di Fallimento n. 118/03 di ****omissis****
Contro ****omissis****, ****omissis****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 04/03/2005



- Reg. gen. 7720 - Reg. part. 13123
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
- **Verbale Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Velletri il 19/12/2014
Reg. gen. 54507 - Reg. part. 36339
A favore di ****omissis****
Contro **S**omissis****
 - **Verbale Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 16/06/2020
Reg. gen. 22574 - Reg. part. 15637
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****, ****omissis****
 - **Verbale Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 25/06/2020
Reg. gen. 24117 - Reg. part. 16728
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile rientra attualmente all'interno della ZONA "D" (EX ZONA H2), Sottozona D/1 del P.R.G. di Anzio, adottato con delibera n°23 del 11/03/2002 ed approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004).

Si riporta di seguito un estratto delle N.T.A. di Piano:

"[...] 22.1 D/1 Produttivo.

Sono le aree industriali esistenti o considerate di completamento. Per esse valgono le norme fissate al momento della loro individuazione e pianificazione. Compreso il PIP di recente approvazione[...]"

"[...] 22.4 Parametri di intervento.

Per le aree D di completamento sono consentiti tutti gli interventi, compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni, finalizzati all'adeguamento funzionale delle attività esistenti.

Ut uguale a 0,5 metro quadro / metro quadro

Indice di copertura uguale al 60% del Sf

(Non è fissata l'altezza massima di parte degli edifici produttivi (ciminiere e parti tecnologiche) mentre per i capannoni è fissata l'altezza massima di 12 ml)

22.3 Nelle zone D sono ammessi inoltre i seguenti usi

U3 Attività di servizio pubbliche e private

U3.5 Commercio all'ingrosso, magazzini

U3.8 Attività di servizio e distribuzione carburanti

22.5 Alloggi di servizio e di custodia

Gli alloggi di servizio e di custodia, sono sempre ammessi in zona "D", essi devono essere connessi funzionalmente e strutturalmente alle aziende o impianti insediati. Essi concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva o dell'impianto o



servizio cui sono connessi.

E' ammesso per tale uso una superficie utile massima di 100 mq per unita' produttiva ovvero per ogni singola azienda insediata[...]".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare un Accesso agli Atti Amministrativi presso l'Archivio dell'U.T.C. di Anzio, procedendo ad estrarre copia del fascicolo ed ottenendo la seguente documentazione, che si riporta in ordine cronologico e si allega alla presente Relazione:

1988

- *Certificato Destinazione Urbanistica del 01/09/1988;*
- *Compravendita Rep. 22926 del 19/10/1988;*

1989

- *Richiesta di Concessione per l'esecuzione di Edificio Industriale, prot. comunale del 20/06/1989, p.e. 13094;*
- *Relazione Tecnica allegata alla p.e. 13094;*
- *Prospetto riassuntivo dei dati relativi alle opere da eseguire, prot. comunale del 20/06/1989, p.e. 13094;*
- *Dichiarazione di subordinazione alle destinazioni richieste "officina manutenzione auto con annessa mostra e assemblaggio e mostra per impianti sanitari e termoidraulici" C.E. 13094/89 del 15/11/1989;*
- **Concessione Edilizia 13094/89 del 18/11/1989;**

1990

- *Dichiarazione Inizio Lavori C.E. 13094 del 12/10/1990;*

1991

- *Richieste al Comando dei VV.FF. di Roma del 14/11/1991 e del 16/12/1991;*

1992

- *Parere favorevole dei VV.FF. del 01/02/1992;*
- *Collaudo statico Edifici 1 e 2 del 03/03/1992;*
- *Respingimento autorizzazione disciplina del commercio fisso del 05/03/1992;*
- *Comunicazione del Comando della Polizia Municipale all'Ufficio Commercio di Anzio del 13/07/1992;*
- *Comunicazione del Comando della Polizia Municipale al Comandante della P.M. (passo carrabile uso cantiere);*
- *Ordinanza sindacale n.149 di sospensione cautelativa dei lavori, prot. Comunale del 18/07/1992 n.014056;*
- *Comunicazione dell'UTC ai VV.FF. del 22/07/1992;*
- *Ordinanza sindacale n. 165 di revoca dell'ordinanza n. 149/92 del 28/07/1992;*



- *Relazione Tecnica per modifiche non sostanziali, prat. 14365 del 01/09/1992;*
- *Richiesta autorizzazione modifiche delle tramezzature interne – Edifici 2 e 3 del 26/09/1992;*
- *Autorizzazione Variante non sostanziale del 19/11/1992 p.e. 13094/89 con progetto presentato con prot. N. 17327 del 01/09/1992;*
- *Relazione Tecnica prot- 14365 riguardante la dislocazione degli uffici e modifiche ai prospetti e degli infissi del 05/10/1992;*
- *Richiesta di modifica non sostanziale ai servizi igienici del 21/11/1992;*
- *Lettera integrazione documentale per le modifiche interne – Edificio 2 e 3 del 18/12/1992;*
- *Relazione industriale Variante in C.O. – Edifici 2 e 3 del 22/12/1992;*

1993

- **Concessione Edilizia 13094/14377 – Variante C.O. del 20/03/1993;**
- *Dichiarazione di Inizio e Fine Lavori del 25/03/1993;*
- *Domanda per ottenimento Permesso di Abitabilità del 25/03/1993;*
- *Nulla Osta dell'Ufficiale Sanitario del 07/04/1993;*
- *Autorizzazione di Agibilità – Edificio 1 del 07/05/1993;*
- **Autorizzazione di Agibilità – Edificio 2 del 07/05/1993;**
- *Autorizzazione Esposizione permanente di autovetture con divieto di vendita - Edificio 1 del 15/05/1993;*
- *Autorizzazione assemblaggio ed Esposizione permanente di apparecchi igienico-sanitari e materiale termoidraulico con divieto di vendita - Edificio 2 del 15/05/1993;*
- *Scrittura privata per l'edificazione di un volume tecnico del 27/07/1993;*
- *Relazione Tecnica realizzazione volume tecnico del 27/07/1993, prot. Del 30/07/1993-18329;*
- **Autorizzazione ad edificare un volume tecnico del loc. pompe e autoclave del 01/09/1993;**
- *Comunicazione Commerciale prot. 17022, Richiesta Autorizzazione Amministrativa tabelle merceologiche Tab. XIV cod. 20-47-62 del 24/09/1993;*
- *Comunicazione Commerciale prot. 17023, Richiesta Autorizzazione Amministrativa tabelle merceologiche Tab. XIV cod. 20-47-62 del 24/09/1993;*

1994

- *Sentenza TAR Lazio n.666/94 del 27/01/1994;*
- *Nulla Osta 5231 per proroga presentazione documenti rilascio Autorizzazione Amm.va del 25/05/94;*
- *Nulla Osta 5480 per proroga presentazione documenti rilascio Autorizzazione Amm.va del 25/05/94;*
- *Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica del 16/06/1994; Stralcio Catastale e PRG;*
- *Dichiarazione destinazione d'uso del 28/06/1994;*
- *Relazione Tecnica Industriale;*

1995



- **Comunicazione lavori di trasformazione interna ex art. 26 Legge 47/85 per realizzazione scala di collegamento - Edificio 1 del 12/01/1995; Relazione tecnica e Grafici:**

COME COMUNICATO DALL'UFFICIO CONDONO DI ANZIO A SEGUITO DI ESPRESSA RICHIESTA DA PARTE DEL CTU, NON ESISTONO ISTANZE DI CONDONO EDILIZIO PRESENTATE A NOME DEI SOGGETTI INTESTATARI DELL'IMMOBILE IN OGGETTO

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

ANALISI ABUSI EDILIZI:

PREMESSA:

Si precisa che per i beni in oggetto NON si può beneficiare della rimessione nei termini di 120 giorni per la presentazione di domanda di condono edilizio (ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985).

Infatti, sebbene la natura del credito derivante da contratto di finanziamento dell'11/12/1997 sia antecedente il termine di presentazione della domanda di condono (coincidente con il 31 marzo 2003 per la legge n. 326/2003), non è possibile accertare in maniera univoca la data di ultimazione delle opere abusive in epoca anteriore a quella stabilita dall'art. 32, comma 5 della legge 326/2003, in quanto, sia dall'analisi delle planimetrie catastali, sia del fascicolo comunale, sia delle immagini satellitari storiche, le tettoie esterne risultano realizzate nell'arco temporale che va dal 1993 al 2010, e le opere interne dal 1993 al 2020.

Per questi manufatti, non potendo ricorrere a leggi speciali quali i condoni edilizi, si è provveduto ad analizzare la sanabilità degli eventuali abusi edilizi ricorrendo gli strumenti urbanistici attualmente in vigore **(accertamento di conformità art. 36 del D.P.R. 380/2001)**.

Per quanto riguarda il cancello d'ingresso, esso è sicuramente stato realizzato in data antecedente il 31 marzo 2003, ma essendo soggetto al parere dell'ufficio viabilità e della polizia locale, non è possibile garantirne la piena sanabilità.

Sebbene si ritiene di poter affermare che la struttura e la cubatura siano conformi al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 13094 del 1989, successiva Variante in Corso d'Opera 13094/14377 del 20/03/1993 e successive comunicazioni per variazione degli spazi interni, in base ai documenti che si è potuto estrarre dal fascicolo comunale, si riportano le seguenti difformità in capo al Fabbricato n. 2 con il rispettivo commento sulla sanabilità degli abusi:

AL PIANO TERRA:

- **Realizzazione difforme della vetrata d'ingresso che ingloba il piccolo portico d'angolo** - Andrà ripristinato lo stato regolarmente denunciato e autorizzato in quanto difforme dal progetto di Variante in Corso d'opera presentato;



• **Realizzazione di tettoia esterna con pilastri tubolari in acciaio di diametro 13cm e copertura in vetroresina, avente dimensioni trapezoidali** - Configurandosi come opera strutturale da denunciare al Genio Civile, non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 che si riporta: "[...] possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda[...]". Essa andrà demolita per ripristinare lo stato antecedente l'abuso;

• **Realizzazione di numerose tramezzature per conformare una diversa distribuzione degli spazi interni** - Tali opere, in quanto non strutturali e conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda, sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 a mezzo C.I.L.A. in Sanatoria con relativo pagamento di sanzione amministrativa;

AL PIANO PRIMO:

• **Si rileva la demolizione di alcune tramezzature, (o comunque la non realizzazione delle stesse) per conformare una diversa distribuzione degli spazi interni** - Tali opere, in quanto non strutturali e conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda, sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 a mezzo C.I.L.A. in Sanatoria con relativo pagamento di sanzione amministrativa;

AREE ESTERNE:

• **Non risulta realizzato in forza di titolo edilizio l'ingresso carrabile e pedonale attualmente utilizzato per l'accesso al lotto dalla Via Nettunense km 30.900** - Tale ingresso risulta in origine concesso ad uso cantiere per validità 36 mesi (come da autorizzazione Anas prot. 045109 del 18/11/1989), ed è stato altresì causa di Ordinanza Sindacale n. 149 del 20/07/1992 di sospensione cautelativa dei lavori dell'intero comprensorio, stante la sua realizzazione precedente il rilascio dell'autorizzazione richiesta con proposta di variante del 09/06/1992 e nonostante le "precedenti note di divieto di modificare la struttura viaria prevista nel Piano di Lottizzazione" da parte dell'UTC, ovvero senza il preliminare esame degli organi competenti in quanto si trattava di variante al PRG. La precedente Ordinanza 142 è stata successivamente revocata con Ordinanza Sindacale n. 165 del 28/07/1992 a seguito di impegno da parte del consorzio di realizzare entro il 30/09/1992 le opere di urbanizzazione "sulla base delle previsioni del progetto a suo tempo approvato e della convenzione sottoscritta con il Comune di Anzio". All'interno del fascicolo non risulta quindi essere stata esplicitamente approvata la variante alla viabilità originariamente autorizzata.

Stante alla Planimetria Generale allegata alla Concessione Edilizia n. 13094 del 1989 quindi, l'accesso in comune ai tre fabbricati sembrerebbe essere stato autorizzato della via esterna di lottizzazione che circumnaviga il consorzio (attuale prolungamento di Via Venere).

Nella planimetria generale riportata invece all'interno del grafico allegato alla richiesta di autorizzazione per la realizzazione del vano tecnico, gli ingressi vengono schematizzati coerentemente alla situazione rilevata - A parere dello scrivente andranno ripristinate la viabilità, le urbanizzazioni e l'ingresso in comune ai tre fabbricati, così come legittimati da regolare titolo edilizio, fermo restando la possibilità di demolire i manufatti e successivamente richiedere un nuovo titolo tramite S.C.I.A. per la realizzazione di un accesso diretto dallo slargo stradale che corre parallelo alla Via Nettunense (previo comunque parere preventivo dell'Ufficio Strade del Comune di Anzio e del Comando di Polizia Municipale), o in alternativa richiedere condono edilizio l. 326/2003 come specificato in premessa entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, fermo restando l'ottenimento dei pareri preventivi già elencati in narrativa.



Si precisa inoltre che lo scrivente ha provveduto altresì a fare espressa richiesta di informazioni in merito al passo carrabile di Via Nettunense km 30,900, a mezzo email **all'Ufficio Strade del Comune di Anzio e all' Ufficio di Polizia Locale**, ottenendo in risposta dal primo ufficio l'indicazione di fare riferimento al contenuto del fascicolo sull'esistenza o meno di eventuali autorizzazioni di accesso o modifiche ad esso, e da parte della Polizia Locale espresso ordine di servizio che si allega (Allegato 12);

♦ **Realizzazione di recinzioni metalliche che dividono di fatto i subalterni 4 e 6 della particella 2130, obbligando l'accesso indipendente dalla Via Nettunense al lotto 2, differente da quello di progetto** - La recinzione risulta posta in maniera arbitraria e fuori allineamento con il confine catastale "non materializzato", oltre a conformare una viabilità del tutto incoerente con quanto regolarmente autorizzato. Per tale motivo ed in riferimento al precedente punto andrà rimossa ;

BENI IN COMUNE AI FABBRICATI 1-2-3:

♦ **Il locale tecnico edificato sul bene comune non censibile, particella 2130, sub. 2, presenta la trasformazione della sala pompe idriche in WC, con contestuale apertura e chiusura di porte interne** - tali opere, configurandosi come strutturali perché eseguite su murature portanti e quindi da autorizzare previo denuncia al Genio Civile (artt. 93 e 94 D.P.R. 380/2001), non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e andranno eliminate al fine di ripristinare lo stato dei luoghi antecedente l'abuso, così come originariamente autorizzato da titolo edilizio (Autorizzazione ad edificare un volume tecnico del loc. pompe e autoclave del 01/09/1993);



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Data la natura, la dislocazione e la peculiare autonomia funzionale dei fabbricati, si è ritenuto opportuno definire due distinti lotti:

LOTTO 1 = FABBRICATO 1 oltre corte esclusiva, beni comuni ed indivisi;

LOTTO 2 = FABBRICATO 2 oltre corte esclusiva, beni comuni ed indivisi.

Si sottolinea che il Fabbricato 3, edificato contemporaneamente agli altri, non è oggetto di esecuzione, e conserva quota parte indivisa dei beni comuni ai tre fabbricati.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense snc, km 30,900, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1°

Fabbricato industriale disposto su due livelli fuori terra, sito nel Comune di Anzio, in Via Nettunense snc, km 30,900 in Località Padiglione. Il fabbricato, individuato con il n. 1 (in Catasto con lettera "A") è dotato di una corte esclusiva di mq catastali 4580,00 circa ed è identificato in Catasto al foglio 7, particella 2127 (il fabbricato) e 2130, sub. 4 (la corte esclusiva). Il piano terra, della superficie lorda di circa 2310,00 mq rilevati, è composto prevalentemente da un'area dedicata ad esposizione di materiali edili e magazzini, oltre a piccoli uffici, servizi igienici e locali tecnici (di cui uno distaccato dal fabbricato principale); il piano primo, della superficie lorda di circa 2320,00 mq rilevati è anch'esso dedicato in massima parte ad area espositiva di mobili per la casa e magazzini, oltre uffici e servizi igienici ed è accessibile direttamente sia da una grande scalinata ellittica interna, sia da diverse scale metalliche esterne. Dispone inoltre di un portone industriale per il carico merci al piano. Esso dispone di ulteriori beni comuni non censibili (meglio identificati in Catasto con la particella 2130, subb. 1-2), in comune ed indivisi con altri fabbricati industriali facenti parte dello stesso comprensorio industriale, ovvero il fabbricato 2 (Lotto 2) ed il fabbricato 3 (non oggetto di pignoramento ed appartenente a terzi). Dispone inoltre dell'area urbana adibita a centrale elettrica, distinta in Catasto al Foglio 7, part. 2130, sub. 3 di mq 16, in comune con il Fabbricato 2 (lotto 2) e il Fabbricato 3. L'immobile è dislocato in prossimità di una importante arteria viaria densamente trafficata, la via Nettunense, che collega il centro abitato di Anzio con la Via



Appia in direzione di Roma e costeggia la linea ferroviaria Nettuno-Roma, nelle immediate vicinanze della stazione "Padiglione". L'accesso al lotto avviene attualmente attraverso lo slargo stradale parallelo alla Via Nettunense tramite un cancello carrabile. E' ampia la disponibilità di servizi nelle zone limitrofe. L'immobile è dotato di ampio parcheggio a raso nella corte di proprietà esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2127, Categoria D7, Graffato part. 2130, sub. 4 - Fg. 7, Part. 2130, Sub. 3, Categoria F1 - Part. 2130, Subb. 1-2, B.C.N.C.

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

Valore di stima del bene: € 2.205.000,00

Il metodo di stima si compone di due calcoli distinti: la "**Stima Analitica**", basata sull'indice di capitalizzazione teorico e la "**Stima Sintetica**", basata sul valore medio al metro quadro degli immobili assimilabili a quello oggetto di stima.

Il valore finale di stima è dato dalla media dei due calcoli ai quali andrà detratto il costo teorico delle spese occorrenti per il ripristino di eventuali abusi edilizi, eventuali pratiche di sanatorie, spese tecniche e oblazioni da valutarsi caso per caso.

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e 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 netto annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Per cui:

per la superficie ragguagliata di 3.947,58 mq per il Fabbricato 1 =

$3.947,58 \times 2.85 \text{ E/mq mensili (media Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare)} = 11.250,60 \text{ E/mese}$

che moltiplicato per 12 mensilità corrisponde a $11.243,82 \text{ E/mese} \times 12 = 135.007,20 \text{ E/anno}$.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo arrotondato di € 135.000,00.

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere

(R - S)

ove: R = € 135.000,00 ed

S = € $135.000,00 \times 25 : 100 = € 33.750,00$

per cui si avrà:

$€ 135.000,00 - € 33.750,00 = € 101.250,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : $r = V$

ove $r = 4,5\%$



€ 101.250,00 / 0,045 = € 2.250.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.
2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.
3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

LOTTO 1 - RIEPILOGO SUPERFICI CONVENZIONALI

FABBRICATO 1 - PIANO TERRA							
CALCOLO SUPERFICI LORDE CONVENZIONALI							
DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF. DESTINAZIONE	COEFF. DI PIANO	GRADO DI FINITURA	COEFF. VETUSTA' STRUTTURA	COEFF. GLOBALE	SUP. CONVENZIONALE
UFFICI	126.50	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	113.85
AREA ESPOSIZIONE	1042.00	1.00	1.00	1.05	0.90	0.95	989.90
MAGAZZINI	1047.00	0.80	1.00	0.90	0.90	0.65	680.55
SERVIZI E SPOGLIATOI	57.00	0.80	1.00	0.95	0.90	0.68	38.76
LOCALI TECNICI	63,00	0.70	1.00	0.90	0.90	0.57	35.91
PORTICI	8,00	0.35	1.00	1.00	0.90	0.32	2.56
CORTE ESCLUSIVA	4580,00	0.05	1.00	1.00	1.00	0.05	229.00
							2090.53

FABBRICATO 1 - PIANO PRIMO							
CALCOLO SUPERFICI LORDE CONVENZIONALI							
DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF. DESTINAZIONE	COEFF. DI PIANO	GRADO DI FINITURA	COEFF. VETUSTA' STRUTTURA	COEFF. GLOBALE	SUP. CONVENZIONALE
UFFICI	181.70	1.00	0.95	1.00	0.90	0.86	156.26
AREA ESPOSIZIONE	1425.00	1.00	0.95	1.05	0.90	0.90	1282.50
MAGAZZINI	592.00	0.80	0.90	0.90	0.90	0.58	343.36
SERVIZI E SPOGLIATOI	23.00	0.80	0.95	0.90	0.90	0.62	14.26
LOCALI TECNICI	8,25	0.70	1.00	0.90	0.90	0.57	4.70
SCALE ESTERNE	55,00	0.25	1.00	0.90	0.90	0.20	11.00
							1812.08



LOTTO 1 - LOTTO 2: BENI INDIVISI								
CALCOLO SUPERFICI LORDE CONVENZIONALI								
DESTINAZIONE	SUP. LORDA	QUOTA IN VENDITA	COEFF. DESTINAZIONE	COEFF. DI PIANO	GRADO DI FINITURA	COEFF. VETUSTA' STRUTTURA	COEFF. GLOBALE	SUP. CONVENZIONALE
LOCALI TECNICI	30,25	0.33	0.70	1.00	0.90	0.90	0.19	5.75
TERRENO P. 2130, SUB. 2	220,00	0.33	0.05	-	-	-	0.04	8.80
CABINA ELETTRICA	3,35	0.33	0.70	1.00	0.90	0.90	0.03	0.10
TERRENO P. 2130 SUB. 3	16,00	0.33	0.05	-	-	-	0.02	0.32
TERRENO P. 2130, SUB. 1	1500,00	0.33	0.05	-	-	-	0.02	30.00
							TOT	44.97

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 3947,58

Valore unitario: € 585,00 (585,00 = Valore medio OMI e Borsino Immobiliare)

Valore complessivo stima sintetica = mq 3947,58 x €/mq 585,00 = € 2.309.334,30

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:

(€ 2.250.000,00 + € 2.309.334,30) : 2 = € 2.279.667,00

A detta cifra andranno detratte:

- le spese tecniche per sanare le difformità interne riscontrate al piano terra e primo, spese per dovute demolizioni/rimozioni di superfetazioni (tettoie, recinzioni, etc.), sanzioni comunali, etc. etc. computabili orientativamente in € 30.000,00,

- Una percentuale del 2% che tiene conto dell'inapplicabilità della garanzia per vizi dovuti alla vendita forzata ai sensi dell'art. 2922 C.C. "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa [1490]", computabili in € 2.279.667,00 x 2% = € 45.593,35

per cui si avrà:

€ 2.279.667,00 - € 30.000,00 - € 45.593,35 = €. 2.204.073,65

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 2.205.000,00

(Euro duemilioniduecentocinquemila/00)



VALORE UNITARIO RISULTANTE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Anzio (RM) - Via Nettunense snc, km 30,900, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1°	3947,58 mq	558,57 €/mq	€ 2.205.000,00	100,00%	€ 2.205.000,00
				Valore di stima:	€ 2.205.000,00

Valore di stima: € 2.205.000,00

Valore finale di stima: € 2.205.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense snc, km 30,900, edificio 2, scala -, interno -, piano T-1°

Fabbricato industriale disposto su due livelli fuori terra, sito nel Comune di Anzio, in Via Nettunense snc, km 30,900 in Località Padiglione. Il fabbricato, individuato con il n. 2 (in Catasto con lettera "B") è dotato di una corte esclusiva di mq catastali 5137,00 circa ed è identificato in Catasto al foglio 7, particella 2128 (il fabbricato) e 2130, sub. 5 (la corte esclusiva). Il piano terra, della superficie lorda di circa 2320,00 mq rilevati è composto prevalentemente da un'area destinata a magazzini e secondariamente ad esposizione di arredamenti, oltre piccoli uffici, servizi igienici e locali tecnici (di cui uno distaccato dal fabbricato principale); Il piano primo, della superficie lorda di circa 2320,00 mq rilevati è composto da un unico grande ambiente destinato a magazzino, privo di partizioni interne, oltre a servizi igienici da completare, ed è attualmente accessibile solamente da diverse scale metalliche esterne. Dispone infine di portone industriale per il carico merci al piano. Esso dispone di ulteriori beni comuni non censibili (meglio identificati in Catasto con la particella 2130, subb. 1-2), in comune ed indivisi con altri fabbricati industriali facenti parte dello stesso comprensorio industriale, ovvero il fabbricato 1 (Lotto 1) ed il fabbricato 3 (non oggetto di pignoramento ed appartenente a terzi). Dispone inoltre dell'area urbana adibita a centrale elettrica, distinta in Catasto al Foglio 7, part. 2130, sub. 3 di mq 16, in comune con il Fabbricato 1 (lotto 1) e Fabbricato 3. L'immobile è dislocato in prossimità di un'importante arteria viaria densamente trafficata, la via Nettunense, che collega il centro abitato di Anzio con la Via Appia in direzione di Roma e costeggia la linea ferroviaria Nettuno-Roma, nelle immediate vicinanze della stazione "Padiglione". L'accesso al lotto avviene attualmente attraverso lo slargo stradale parallelo alla Via Nettunense tramite un cancello carrabile. E' ampia la disponibilità di servizi nelle zone limitrofe. L'immobile è dotato di ampio parcheggio a raso nella corte di proprietà esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2128, Categoria D7, Graffato part. 2130, sub. 5, - Part. 2130, Sub. 3, Categoria F1 - Part. 2130, Subb. 1-2, B.C.N.C.

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

Valore di stima del bene: € 1.910.000,00

Il metodo di stima si compone di due calcoli distinti: la "Stima Analitica", basata sull'indice di capitalizzazione teorico e la "Stima Sintetica", basata sul valore medio al metro quadro degli immobili assimilabili a quello oggetto di stima.

Il valore finale di stima è dato dalla media dei due calcoli ai quali andrà detratto il costo teorico delle spese occorrenti per il ripristino di eventuali abusi edilizi, eventuali pratiche di sanatorie, spese tecniche e oblazioni da valutarsi caso per caso.

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e 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 netto annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Per cui:



per la superficie ragguagliata di 3.419,48 per il Fabbricato 2 =
 $3.419,48 \times 2,85 \text{ E/mq mensili (media Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare)} = 9.745,50 \text{ E/mese}$
che moltiplicato per 12 mensilità corrisponde a $9.745,50 \text{ E/mese} \times 12 = 116.946,00 \text{ E/anno}$.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo arrotondato di € 116.900,00.

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere

(R - S)

ove: R = € 116.900,00 ed

S = € $116.900,00 \times 25 : 100 = € 29.225,00$

per cui si avrà:

€ $116.900,00 - € 29.225,00 = € 87.675,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 4,5%

€ $87.675,00 / 0,045 = € 1.948.333,00$ (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.
2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.
3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.



LOTTO 2 - RIEPILOGO SUPERFICI CONVENZIONALI

FABBRICATO 2 - PIANO TERRA							
CALCOLO SUPERFICI LORDE CONVENZIONALI							
DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF. DESTINAZIONE	COEFF. DI PIANO	GRADO DI FINITURA	COEFF. VETUSTA' STRUTTURA	COEFF. GLOBALE	SUP. CONVENZIONALE
UFFICI	113.40	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	102.06
AREA ESPOSIZIONE	852.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	766.80
MAGAZZINI	1265.50	0.80	1.00	0.90	0.90	0.65	822.58
SERVIZI E SPOGLIATOI	51.50	0.80	1.00	0.95	0.90	0.68	35.02
LOCALI TECNICI	62,50	0.70	1.00	0.90	0.90	0.57	35.63
CORTE ESCLUSIVA	5137,00	0.05	-	-	-	0,05	256.85
							2018.93

FABBRICATO 2 - PIANO PRIMO							
CALCOLO SUPERFICI LORDE CONVENZIONALI							
DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF. DESTINAZIONE	COEFF. DI PIANO	GRADO DI FINITURA	COEFF. VETUSTA' STRUTTURA	COEFF. GLOBALE	SUP. CONVENZIONALE
MAGAZZINI	2298.60	0.80	0.90	0.90	0.90	0.58	1333.19
SERVIZI E SPOGLIATOI	17.75	0.80	0.95	0.90	0.90	0.62	11.01
SCALE ESTERNE	56,85	0.25	1.00	0.90	0.90	0.20	11.37
							1355.56

LOTTO 1 - LOTTO 2: BENI INDIVISI								
CALCOLO SUPERFICI LORDE CONVENZIONALI								
DESTINAZIONE	SUP. LORDA	QUOTA IN VENDITA	COEFF. DESTINAZIONE	COEFF. DI PIANO	GRADO DI FINITURA	COEFF. VETUSTA' STRUTTURA	COEFF. GLOBALE	SUP. CONVENZIONALE
LOCALI TECNICI	30,25	0.33	0.70	1.00	0.90	0.90	0.19	5.75
TERRENO P. 2130, SUB. 2	220,00	0.33	0.05	-	-	-	0.04	8.80
CABINA ELETTRICA	3,35	0.33	0.70	1.00	0.90	0.90	0.03	0.10
TERRENO P. 2130 SUB. 3	16,00	0.33	0.05	-	-	-	0.02	0.32
TERRENO P. 2130, SUB. 1	1500,00	0.33	0.05	-	-	-	0.02	30.00
							TOT	44.97

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 3419,48

Valore unitario: € 585,00 (585,00 = Valore medio OMI e Borsino Immobiliare)

Valore complessivo stima sintetica = mq 3419,48 x €/mq 585,00 = € 2.000.395,80.

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito



netto annuo ottenendo:

$(€ 1.948.333,00 + € 2.000.395,80) : 2 = € 1.974.364,00$

A detta cifra andranno detratte:

- le spese tecniche per sanare le difformità interne riscontrate al piano terra e primo, spese per dovute demolizioni/rimozioni di superfetazioni (tettoie, recinzioni, etc.), sanzioni comunali, etc. etc. computabili orientativamente in € 25.000,00,

- Una percentuale del 2% che tiene conto dell'inapplicabilità della garanzia per vizi dovuti alla vendita forzata ai sensi dell'art. 2922 C.C. "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa [1490]", computabili in € 1.974.364,00 x 2% = € 39.487,28

per cui si avrà:

$€ 1.974.364,00 - € 25.000,00 - € 39.487,28 = € 1.909.876,72$

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 1.910.000,00

(Euro unmilionenovecentodiecimila/00)

VALORE UNITARIO RISULTANTE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato industriale Anzio (RM) - Via Nettunense snc, km 30,900, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1°	3419,48 mq	558,56 €/mq	€ 1.910.000,00	100,00%	€ 1.910.000,00
Valore di stima:					€ 1.910.000,00

Valore di stima: € 1.910.000,00

Valore finale di stima: € 1.910.000,00



APPENDICI ALLA STIMA

ELENCO COEFFICIENTI CORRETTIVI UTILIZZATI AI FINI DELLA STIMA SINTETICA PER LA DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE

UFFICI	MAGAZZINI	AREA ESPOSITIVA	SERVIZI E SPOGLIATOI	LOCALI TECNICI	PORTICATI	CORTE
1.00	0.80	1.00	0.80	0.70	0.35	0.05

COEFFICIENTE DI PIANO *

	UFFICI	MAGAZZINI	AREA ESPOSITIVA	SERVIZI E SPOGLIATOI	LOCALI TECNICI	PORTICATI	CORTE
TERRA	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
PRIMO	0.95	0.90	0.95	0.95	1.00	-	-

COEFFICIENTE FINITURA E CONSERVAZIONE **

DA RISTRUTTURARE	BUONO STATO	RISTRUTTURATO	FINIMENTE RISTRUTTURATO
0.90	1.00	1.05	1.10

COEFFICIENTE VETUSTA' DELLA STRUTTURA

OLTRE 40 ANNI	20-40 ANNI	5-20 ANNI	1-5 ANNI
0.80	0.90	0.95	1.00

NOTE:

* tiene conto dell'esistenza di locali con accessibilità limitata per i disabili, magazzini senza montacarichi interno al piano rialzato, etc.

** tiene conto dello stato di conservazione degli impianti, (soprattutto di quello di riscaldamento), delle finiture di pregio o economiche, degli infissi e dello stato manutentivo generale.



**TABELLA RIASSUNTIVA PER LA DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO PER
IMMOBILI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE - VENDITA**

FONTE	LOCALITÀ	DESTINAZIONE	MINIMO €/mq	MEDIO €/mq	MASSIMO €/mq
BORSINO	VIA NETTUNENSE - ANZIO	PRODUTTIVA	312.82	509.44	706.07
OMI	VIA DEL GENIO CIVILE - APRILIA	PRODUTTIVA	305.00	457.50	610.00
OMI	VIA CAMPOLEONE - NETTUNO	PRODUTTIVA	700.00	850.00	1000.00
OMI	VIA NETTUNENSE - APRILIA	PRODUTTIVA	350.00	525.00	700.00
MEDIA				585.48	

**TABELLA RIASSUNTIVA PER LA DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO PER
IMMOBILI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE - LOCAZIONE**

FONTE	LOCALITÀ	DESTINAZIONE	MINIMO €/mq	MEDIO €/mq	MASSIMO €/mq
BORSINO	VIA NETTUNENSE - ANZIO	PRODUTTIVA	1.61	2.64	3.66
OMI	VIA DEL GENIO CIVILE - APRILIA	PRODUTTIVA	1.30	1.85	2.40
OMI	VIA CAMPOLEONE - NETTUNO	PRODUTTIVA	4.00	4.90	5.80
OMI	VIA NETTUNENSE - APRILIA	PRODUTTIVA	1.40	1.95	2.50
MEDIA				2.84	



ALLEGATI

1. *Verbali di sopralluogo*
2. *Titoli di proprietà e contratti di locazione*
3. *Relazione notarile di parte attrice*
4. *Relazione preliminare per l'esame della documentazione di fascicolo su incarico del Giudice*
5. *Documentazione catastale*
6. *A - Rilievo dello stato dei luoghi*
B - Tavole di confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio comunale
7. *A - Documentazione UTC*
B - Elaborati grafici UTC
C - Piano Regolatore Generale e Norme Tecniche Comunali
8. *Inquadramento satellitare da google maps*
9. *Documentazione fotografica*
10. *Certificato analisi amianto*
11. *Quotazioni del mercato immobiliare*
12. *Lettera di servizio della Polizia Locale in merito alla richiesta informazioni passo carrabile*
13. *Invio bozza di perizia alle parti*

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 25/01/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rinaldi Danilo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense snc, km 30,900, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1°

Fabbricato industriale disposto su due livelli fuori terra, sito nel Comune di Anzio, in Via Nettunense snc, km 30,900 in Località Padiglione. Il fabbricato, individuato con il n. 1 (in Catasto con lettera "A") è dotato di una corte esclusiva di mq catastali 4580,00 circa ed è identificato in Catasto al foglio 7, particella 2127 (il fabbricato) e 2130, sub. 4 (la corte esclusiva). Il piano terra, della superficie lorda di circa 2310,00 mq rilevati, è composto prevalentemente da un'area dedicata ad esposizione di materiali edili e magazzini, oltre a piccoli uffici, servizi igienici e locali tecnici (di cui uno distaccato dal fabbricato principale); Il piano primo, della superficie lorda di circa 2320,00 mq rilevati è anch'esso dedicato in massima parte ad area espositiva di mobili per la casa e magazzini, oltre uffici e servizi igienici ed è accessibile direttamente sia da una grande scalinata ellittica interna, sia da diverse scale metalliche esterne. Dispone inoltre di un portone industriale per il carico merci al piano. Esso dispone di ulteriori beni comuni non censibili (meglio identificati in Catasto con la particella 2130, subb. 1-2), in comune ed indivisi con altri fabbricati industriali facenti parte dello stesso comprensorio industriale, ovvero il fabbricato 2 (Lotto 2) ed il fabbricato 3 (non oggetto di pignoramento ed appartenente a terzi). Dispone inoltre dell'area urbana adibita a centrale elettrica, distinta in Catasto al Foglio 7, part. 2130, sub. 3 di mq 16, in comune con il Fabbricato 2 (lotto 2) ed il Fabbricato 3 (non oggetto di pignoramento). L'immobile è dislocato in prossimità di una importante arteria viaria densamente trafficata, la via Nettunense, che collega il centro abitato di Anzio con la Via Appia in direzione di Roma e costeggia la linea ferroviaria Nettuno-Roma, nelle immediate vicinanze della stazione "Padiglione". L'accesso al lotto avviene attualmente attraverso lo slargo stradale parallelo alla Via Nettunense tramite un cancello carrabile. E' ampia la disponibilità di servizi nelle zone limitrofe. L'immobile è dotato di ampio parcheggio a raso nella corte di proprietà esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati:

Fg. 7, Part. 2127, Categoria D7, Graffato part. 2130, sub. 4

Fg. 7, Part. 2130, Sub. 1, B.C.N.C.

Fg. 7, Part. 2130, Sub. 2, B.C.N.C.

Fg. 7, Part. 2130, Sub. 3, Categoria F1 - Area Urbana

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), oltre Beni comuni indivisi per 1/3

Destinazione urbanistica:

L'immobile rientra attualmente all'interno della ZONA "D" (EX ZONA H2), Sottozona D/1 del P.R.G. di Anzio, adottato con delibera n°23 del 11/03/2002 ed approvato con Deliberazione di



Giunta Regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004). Si riporta di seguito un estratto delle N.T.A. di Piano: "[...] 22.1 D/1 Produttivo. Sono le aree industriali esistenti o considerate di completamento. Per esse valgono le norme fissate al momento della loro individuazione e pianificazione. Compreso il PIP di recente approvazione[...]. "[...] 22.4 Parametri di intervento. Per le aree D di completamento sono consentiti tutti gli interventi, compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni, finalizzati all'adeguamento funzionale delle attività esistenti. Ut uguale a 0,5 metro quadro / metro quadro Indice di copertura uguale al 60% del Sf (Non è fissata l'altezza massima di parte degli edifici produttivi (ciminiera e parti tecnologiche) mentre per i capannoni è fissata l'altezza massima di 12 ml) 22.3 Nelle zone D sono ammessi inoltre i seguenti usi U3 Attività di servizio pubbliche e private U3.5 Commercio all'ingrosso, magazzini U3.8 Attività di servizio e distribuzione carburanti 22.5 Alloggi di servizio e di custodia Gli alloggi di servizio e di custodia, sono sempre ammessi in zona "D", essi devono essere connessi funzionalmente e strutturalmente alle aziende o impianti insediati. Essi concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva o dell'impianto o servizio cui sono connessi. E' ammesso per tale uso una superficie utile massima di 100 mq per unità produttiva ovvero per ogni singola azienda insediata[...].

Regolarità Edilizia:

[...] Si precisa che per i beni in oggetto NON si può beneficiare della rimessione nei termini di 120 giorni per la presentazione di domanda di condono edilizio (ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985)[...]

Riferirsi alla sezione "Regolarità Edilizia" della Perizia per ulteriori approfondimenti riguardanti la regolarità edilizia dell'immobile

Prezzo base d'asta: € 2.205.000,00



LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense snc, km 30,900, edificio 2, scala -, interno -, piano T-1°

Fabbricato industriale disposto su due livelli fuori terra, sito nel Comune di Anzio, in Via Nettunense snc, km 30,900 in Località Padiglione. Il fabbricato, individuato con il n. 2 (in Catasto con lettera "B") è dotato di una corte esclusiva di mq catastali 5137,00 circa ed è identificato in Catasto al foglio 7, particella 2128 (il fabbricato) e 2130, sub. 5 (la corte esclusiva). Il piano terra, della superficie lorda di circa 2320,00 mq rilevati è composto prevalentemente da un'area destinata a magazzini e secondariamente ad esposizione di arredamenti, oltre piccoli uffici, servizi igienici e locali tecnici (di cui uno distaccato dal fabbricato principale); Il piano primo, della superficie lorda di circa 2320,00 mq rilevati è composto da un unico grande ambiente destinato a magazzino, privo di partizioni interne, oltre a servizi igienici da completare, ed è attualmente accessibile solamente da diverse scale metalliche esterne. Dispone infine di portone industriale per il carico merci al piano. Esso dispone di ulteriori beni comuni non censibili (meglio identificati in Catasto con la particella 2130, subb. 1-2), in comune ed indivisi con altri fabbricati industriali facenti parte dello stesso comprensorio industriale, ovvero il fabbricato 1 (Lotto 1) ed il fabbricato 3 (non oggetto di pignoramento ed appartenente a terzi). Dispone inoltre dell'area urbana adibita a centrale elettrica, distinta in Catasto al Foglio 7, part. 2130, sub. 3 di mq 16, in comune con il Fabbricato 1 (lotto 1) ed il Fabbricato 3 (non oggetto di pignoramento). L'immobile è dislocato in prossimità di un'importante arteria viaria densamente trafficata, la via Nettunense, che collega il centro abitato di Anzio con la Via Appia in direzione di Roma e costeggia la linea ferroviaria Nettuno-Roma, nelle immediate vicinanze della stazione "Padiglione". L'accesso al lotto avviene attualmente attraverso lo slargo stradale parallelo alla Via Nettunense tramite un cancello carrabile. E' ampia la disponibilità di servizi nelle zone limitrofe. L'immobile è dotato di ampio parcheggio a raso nella corte di proprietà esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati:

Fg. 7, Part 2128, Categoria D7, Graffato part. 2130, sub. 5

Fg. 7, Part 2130, Sub. 1, B.C.N.C.

Fg. 7, Part 2130, Sub. 2, B.C.N.C.

Fg. 7, Part 2130, Sub. 3, Categoria F1 - Area Urbana

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) oltre Beni comuni indivisi per 1/3

Destinazione urbanistica:

L'immobile rientra attualmente all'interno della ZONA "D" (EX ZONA H2), Sottozona D/1 del P.R.G. di Anzio, adottato con delibera n°23 del 11/03/2002 ed approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004). Si riporta di seguito un estratto delle N.T.A. di Piano: "[...] 22.1 D/1 Produttivo. Sono le aree industriali esistenti o considerate di



completamento. Per esse valgono le norme fissate al momento della loro individuazione e pianificazione. Compreso il PIP di recente approvazione[...]. "[...] 22.4 Parametri di intervento. Per le aree D di completamento sono consentiti tutti gli interventi, compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni, finalizzati all'adeguamento funzionale delle attività esistenti. Ut uguale a 0,5 metro quadro / metro quadro Indice di copertura uguale al 60% del Sf (Non é fissata l'altezza massima di parte degli edifici produttivi (ciminiera e parti tecnologiche) mentre per i capannoni è fissata l'altezza massima di 12 ml) 22.3 Nelle zone D sono ammessi inoltre i seguenti usi U3 Attività di servizio pubbliche e private U3.5 Commercio all'ingrosso, magazzini U3.8 Attività di servizio e distribuzione carburanti 22.5 Alloggi di servizio e di custodia Gli alloggi di servizio e di custodia, sono sempre ammessi in zona "D", essi devono essere connessi funzionalmente e strutturalmente alle aziende o impianti insediati. Essi concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva o dell'impianto o servizio cui sono connessi. E' ammesso per tale uso una superficie utile massima di 100 mq per unità produttiva ovvero per ogni singola azienda insediata[...]."

Regolarità Edilizia:

[...] Si precisa che per i beni in oggetto NON si può beneficiare della rimessione nei termini di 120 giorni per la presentazione di domanda di condono edilizio (ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985)[...]

Riferirsi alla sezione "Regolarità Edilizia" della Perizia per ulteriori approfondimenti riguardanti la regolarità edilizia dell'immobile

Prezzo base d'asta: € 1.910.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.205.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Nettunense snc, km 30,900, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2127, Categoria D7, Graffato part. 2130, sub. 4 - Fg. 7, Part. 2130, Sub. 1 b.c.n.c. - Fg. 7, Part. 2130, Sub. 2 b.c.n.c. - Fg. 7, Part. 2130, Sub. 3, Categoria F1	Superficie Convenzionale	3947,58 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è buono, seppure disomogeneo. Gli spazi espositivi sono infatti molto curati e mantenuti con regolarità, mentre alcune aree risultano per lo più inutilizzate e/o prive di finiture. L'impianto termico non è funzionante al piano terra, mentre alcuni pompe di calore split riscaldano gli uffici del piano primo.		
Descrizione:	<p>Fabbricato industriale disposto su due livelli fuori terra, sito nel Comune di Anzio, in Via Nettunense snc, km 30,900 in Località Padiglione. Il fabbricato, individuato con il n. 1 (in Catasto con lettera "A") è dotato di una corte esclusiva di mq catastali 4580,00 circa ed è identificato in Catasto al foglio 7, particella 2127 (il fabbricato) e 2130, sub. 4 (la corte esclusiva). Il piano terra, della superficie lorda di circa 2310,00 mq rilevati, è composto prevalentemente da un'area dedicata ad esposizione di materiali edili e magazzini, oltre a piccoli uffici, servizi igienici e locali tecnici (di cui uno distaccato dal fabbricato principale); il piano primo, della superficie lorda di circa 2320,00 mq rilevati è anch'esso dedicato in massima parte ad area espositiva di mobili per la casa e magazzini, oltre uffici e servizi igienici ed è accessibile direttamente sia da una grande scalinata ellittica interna, sia da diverse scale metalliche esterne. Dispone inoltre di un portone industriale per il carico merci al piano. Esso dispone di ulteriori beni comuni non censibili (meglio identificati in Catasto con la particella 2130, subb. 1-2), in comune ed indivisi con altri fabbricati industriali facenti parte dello stesso comprensorio industriale, ovvero il fabbricato 2 (Lotto 2) ed il fabbricato 3 (non oggetto di pignoramento ed appartenente a terzi). Dispone inoltre dell'area urbana adibita a centrale elettrica, distinta in Catasto al Foglio 7, part. 2130, sub. 3 di mq 16, in comune con il Fabbricato 2 (lotto 2) ed il fabbricato 3 (non oggetto di pignoramento ed appartenente a terzi). L'immobile è dislocato in prossimità di una importante arteria viaria densamente trafficata, la via Nettunense, che collega il centro abitato di Anzio con la Via Appia in direzione di Roma e costeggia la linea ferroviaria Nettuno-Roma, nelle immediate vicinanze della stazione "Padiglione". L'accesso al lotto avviene attualmente attraverso lo slargo stradale parallelo alla Via Nettunense tramite un cancello carrabile. E' ampia la disponibilità di servizi nelle zone limitrofe. L'immobile è dotato di ampio parcheggio a raso nella corte di proprietà esclusiva.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.910.000,00

Bene N° 2 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Nettunense snc, km 30,900, edificio 2, scala -, interno -, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2128, Categoria D7, Graffato part. 2130, sub. 5 - Fg. 7, Part. 2130, Sub. 1 b.c.n.c. - Fg. 7, Part. 2130, Sub. 2 b.c.n.c. - Fg. 7, Part. 2130, Sub. 3, Categoria F1	Superficie Convenzionale	3419,48 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è discreto, seppure disomogeneo. Gli spazi espositivi al piano terra sono infatti sufficientemente conservati, mentre i magazzini ed i servizi igienici risultano per lo più inutilizzati e/o privi di finiture (vedasi piano primo), e/o in stato di ammaloramento (vedasi locali servizi igienici e spogliatoi al piano terra). L'impianto termico non è funzionante al piano terra, ed è del tutto inesistente al piano primo.		
Descrizione:	<p>Fabbricato industriale disposto su due livelli fuori terra, sito nel Comune di Anzio, in Via Nettunense snc, km 30,900 in Località Padiglione. Il fabbricato, individuato con il n. 2 (in Catasto con lettera "B") è dotato di una corte esclusiva di mq catastali 5137,00 circa ed è identificato in Catasto al foglio 7, particella 2128 (il fabbricato) e 2130, sub. 5 (la corte esclusiva). Il piano terra, della superficie lorda di circa 2320,00 mq rilevati è composto prevalentemente da un'area destinata a magazzini e secondariamente ad esposizione di arredamenti, oltre piccoli uffici, servizi igienici e locali tecnici (di cui uno distaccato dal fabbricato principale); il piano primo, della superficie lorda di circa 2320,00 mq rilevati è composto da un unico grande ambiente destinato a magazzino, privo di partizioni interne, oltre a servizi igienici da completare, ed è attualmente accessibile solamente da diverse scale metalliche esterne. Dispone infine di portone industriale per il carico merci al piano. Esso dispone di ulteriori beni comuni non censibili (meglio identificati in Catasto con la particella 2130, subb. 1-2), in comune ed indivisi con altri fabbricati industriali facenti parte dello stesso comprensorio industriale, ovvero il fabbricato 1 (Lotto 1) ed il fabbricato 3 (non oggetto di pignoramento ed appartenente a terzi). Dispone inoltre dell'area urbana adibita a centrale elettrica, distinta in Catasto al Foglio 7, part. 2130, sub. 3 di mq 16, in comune con il Fabbricato 1 (lotto 1) ed il fabbricato 3 (non oggetto di pignoramento ed appartenente a terzi). L'immobile è dislocato in prossimità di un'importante arteria viaria densamente trafficata, la via Nettunense, che collega il centro abitato di Anzio con la Via Appia in direzione di Roma e costeggia la linea ferroviaria Nettuno-Roma, nelle immediate vicinanze della stazione "Padiglione". L'accesso al lotto avviene attualmente attraverso lo slargo stradale parallelo alla Via Nettunense tramite un cancello carrabile. E' ampia la disponibilità di servizi nelle zone limitrofe. L'immobile è dotato di ampio parcheggio a raso nella corte di proprietà esclusiva.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

