
TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Casadonte Alfiero,
nell'Esecuzione Immobiliare 802/2014 del R.G.E.
contro

Codice fiscale: 

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Casadonte Alfiero, con studio in Contrada Michelina, 24 - 00031 - Artena (RM), email archcasadonte@virgilio.it; archcasadonte@gmail.com, PEC arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it, Tel. 333 48 40 890, Fax 06 23 326 952, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08.07.2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Audino Riccardo presso il Tribunale di Velletri.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Colleferro (RM) - Via Carpinetana Sud 144
- **Bene N° 2** - Edificio Scolastico ubicato a Colleferro (RM) - Via Palianese Km. 1.200

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – PALAZZINA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIA CARPINETANA SUD 144

Intero fabbricato composto da piano interrato e quattro piani fuori terra, della superficie lorda di circa mq 1.000 cadauno, destinati ad uffici pubblici o di pubblica utilità, ubicato in zona semicentrale del Comune di Colleferro, con presenza di aree di parcheggio.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA PALIANESE KM. 1.200

Complesso immobiliare destinato a Istituto di istruzione superiore, realizzato in zona periferica del Comune di Colleferro, con presenza di parcheggi.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A COLLEFFERRO (RM) - VIA CARPINETANA SUD 144

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA PALIANESE KM. 1.200

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A COLLEFFERRO (RM) - VIA CARPINETANA SUD 144

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Pi	Graffato
COL	9	2418	2		D8				72602	T	3

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA PALIANESE KM. 1.200

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato	
SEG	7	60	1	BCNC				T		
SEG	7	60	2	B5		37.869 m ³	23469,31	T-1-S1		
SEG	7	60	3	A2	1	6	371,85	T-S1		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito agrario	Graffato	
7	60				ENTE URBANO		4 29 49			

FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili espropriati potranno essere venduti in due distinti lotti formati di:

PRIMO LOTTO

Nel Comune di Colleferro (Rm) Via Carpinetana Sud n. 144 piena proprietà del fabbricato ad uso uffici pubblici o di interesse pubblico , formato dai piani : S1-T-1°, 2°, 3° e 4° (lastrico solare) , oltre corte esclusiva , il tutto riportato al NCEU, Comune censuario Colleferro alla Sezione Urbana **COL** fg. 9 – p.la 2418 – sub. 2 e 3 tra loro graffati – Cat D/8 , – rendita € 72.602,00 – indirizzo : Via Carpinetana Sud n. 144 piano T-1-2-3-4-S1 - intestato : Confina con : parcheggio pubblico e distacco su : Via Carpinetana, e particelle 2304,2427 , 2191 , salvo altri.

Valore stimato € 6.270.000,00(Sei milioni duecento settanta mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Rilevate lievi difformità tra autorizzato e realizzato

Esistenza di Convenzione con il Comune di Colleferro nella quale è previsto che l'immobile possa essere ceduto ad ente pubblico, ed a condizione che resti salva la finalità pubblica o di pubblica utilità.

Immobile parzialmente locato

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

SECONDO LOTTO

Nel Comune di Colleferro (RM) Via Palianese Km. 1.200, piena proprietà del complesso immobiliare destinato a Istituto di Istruzione secondaria riportato al NCEU, Comune censuario Colleferro alla Sezione Urbana **SEG**

fg. 7 – p.lla 60 :

- **sub. 1** (il bene comune non censibile ai sub. 2 e 3, alle particelle 61 e 51 del foglio 7 e alla particella 5 del foglio 11 – indirizzo : Via Palianese sc – piano T;
- **sub. 2** (la scuola , i laboratori , l' anfiteatro, locale bar, l' archivio, la centrale termica) cat. B/5 – classe 2 – consistenza 37.869 m³ - rendita € 23.469,31 - indirizzo Via Palianese n. sc. piano T-1-S1 – intestato [redacted];
- **sub. 3** (l'abitazione del custode) - cat. A/2 – classe 1 – consistenza 6 vani , rendita € 371,85 - indirizzo Via Palianese n. sc. piano T-S1 – intestato [redacted] .

Il complesso immobiliare confina nel suo insieme con: via Palianese, particella 56, particella 67, particella 76 , tutte del foglio 7 , salvo altri.

Valore stimato € 14.397.000,00(Quattordici milioni trecento novanta sette mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Rilevate difformità tra autorizzato e realizzato.

Presenza di porzioni immobiliari inagibili.

Immobile locato

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Artena, li 20/01/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Casadonte Alfiero

QUESITI POSTI DAL G.E. E RISPOSTE DELL'ESPERTO

TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N^802/2014

Prossima udienza 02.02.2016

PROMOSSA DA : 

CONTRO : 

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Architetto Alfiero Casadonte, con studio in Velletri C.so della Repubblica 12, nominato in data 08.07.2015 dal G.E. "esperto" nella esecuzione immobiliare in oggetto, dopo aver prestato giuramento di rito, ha ricevuto dal G.E. l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

- della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
 - 3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - 5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere

dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ;

- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito

in L. 18 maggio 1978, n. 191 ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 10) **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data

anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 13) **indichi** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE), provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (*anche avvalendosi di altro tecnico abilitato*);
- 14) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotta su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita , il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica ;
- 15) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

- 17) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 18) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 19) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 21) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ha preliminarmente preso visione degli atti di causa e della documentazione ipo-catastale presente nel fascicolo. Esaminata la documentazione in atti, tenuto conto delle risultanze di quanto rilevato, esperiti i necessari accertamenti presso i competenti uffici, l'esperto espone quanto segue:

nell'atto di pignoramento immobiliare ,notificato il 9 ottobre 2014 ,trascritto il **12 dicembre 2014 alla formalità 3982 numero d'ordine 5068**, i beni oggetto dell'esecuzione sono così descritti:

A) in Comune di Colleferro (RM), Via Carpinetana sud n. 144, porzione immobiliare costituita dal edificio polifunzionale, composto da uffici e servizi

della ubicati al piano terra, uffici della società ".....", ubicati al piano primo, uffici ubicati al secondo piano, uffici del ubicati al terzo piano, rimessa automezzi, ubicata al primo piano seminterrato, con annessa corte comune, confinante con Strada Carpinetana, con beni della stessa società venditrice e con beni; riportata nel N.C.E.U. alla **Sezione Urbana COL, foglio 9, particelle 2418 sub 3 e 2418 sub 2 graffate, cat. D/8 R.C.E. 72.602,00 e particella 2418 sub. 1 (la corte);**

B) in **Comune di Colferro (RM), Via Palianese s.c.,** porzione immobiliare costituita da un edificio ad uso scuola, ubicato ai piani seminterrato, terra e primo, della superficie catastale di metri quadrati 8.652 (ottomilaseicentocinquantadue); riportata nel N.C.E.U. alla **Sezione Urbana SEG, foglio 7, particella 60 sub 2, p. T,p. S1,p.1, cat B/5, cl. 2, mq. 8.562, R.C.E 23.469,31;**

C) in **Comune di Colferro (RM), Via Palianese s.c.,** porzione immobiliare costituita da un appartamento, ubicato ai piani seminterrato e terra, composto di sei vani catastali; riportata nel N.C.E.U. alla **Sezione Urbana SEG, foglio 7, particella 60 sub 3, p. S1, p. 1, cat. A/2, cl. 1, vani 6 R.C.E. 371,85;**

D) in **Comune di Colferro (RM), Via Palianese s.c.,** bene comune non censibile; riportata nel N.C.E.U. alla **Sezione Urbana SEG, foglio 7, particella 60 sub. 1;**

il tutto confinante con beni della società srl a più lati e con strada provinciale Palianese.

Con tutti dei descritti immobili gli annessi e connessi, usi e diritti, ragioni e servitù, attinenze e pertinenze, nulla escluso od eccettuato.

1^ QUESITO

verificare ecc.

La documentazione ipocatale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita da Certificato Notarile, sottoscritto il 23 febbraio 2015 dal Notaio

.....
ISTANZA DI VENDITA

L'istanza di vendita è stata depositata il 30 dicembre 2014 .

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto alla richiesta ed estrazione: delle visure storiche per immobile, delle planimetrie catastali, dell'estratto di mappa, dell'atto di provenienza alla debitrice.

2^ QUESITO

descrivere ecc.

L'esperto a seguito di accordo con il referente del debitore , Geom., ha eseguito l'accesso sui luoghi oggetto della procedura: in Comune di Colleferro Via Carpinetana Sud. 144 il giorno 26.10.2015 ore, 8,30 e seguenti; in Comune di Colleferro Via Palianese Km. 1.200 il giorno 29.10.2015 ore 9,00 e seguenti.

Detti accessi sono stati eseguiti alla presenza del Geom. che ha sottoscritto gli allegati verbali.

Il cespite espropriato ubicato in Comune di Colleferro, Via Carpinetana Sud, 144 , è costituito da un intero fabbricato ad uso uffici , formato dai piani : S1-T-1°, 2°, 3° e 4° (lastrico solare) , oltre corte esclusiva , il tutto riportato al NCEU, Comune censuario Colleferro alla Sezione Urbana **COL fg. 9 – p.IIa 2418 – sub. 2 e 3** tra loro graffati – Cat D/8 , – rendita € 72.602,00 – indirizzo : Via Carpinetana Sud n. 144 piano T – 1-2-3 -4 - S1 intestato : Confina con : parcheggio pubblico e distacco su : Via Carpinetana, e particelle 2304,2427 , 2191 , salvo altri.

La porzione immobiliare espropriata ubicata in Comune di Colleferro alla Sezione Urbana **COL fg. 9 – p.IIa 2418 – sub. 1** costituisce bene comune non censibile di altri immobili oltre quello espropriato.

Il fabbricato è localizzato in zona semicentrale del Comune di Colleferro , caratterizzata dall'esistenza di servizi e parcheggi.

Al piano terra dell'immobile espropriato si accede da Via Carpinetana Sud civico 144, attraverso scalinata e/o rampa . Dal piano terra si accede agli altri piani attraverso scala di distribuzione interna e gruppo di 3 ascensori, di cui soltanto uno al servizio anche del piano interrato; accessibile quest'ultimo piano anche da rampa carrabile esistente in prossimità di Viale America.

La costruzione, a pianta rettangolare delle dimensioni di ml. 50,11 x 20,00, è stata realizzata con struttura portante in C.A. Le tamponature esterne sono costituite da pannelli prefabbricati rifiniti con pietrisco colorato a vista ed infissi a nastro formati da telai in alluminio e specchi in vetro. La copertura è a terrazza praticabile , pavimentata con guaina di elastomeri bituminosi.

Il fabbricato adibito ad uffici e concesso in locazione parte al , parte alla S.p.a. “ è formato:

- **al piano seminterrato** da: autorimessa , tre locali deposito, vano scala e ascensore. Le pareti sono intonacate e verniciate , ma in carente stato di manutenzione, il solaio di copertura a “ predalle “ è soltanto rasato e verniciato. Il pavimento è in cemento industriale . L'aerazione ed illuminazione naturale, sono fornite da aperture poste all'intradosso del solaio di copertura , munite di sola grata. L'accesso carrabile è protetto da porta carrabile motorizzata e pedonale, munita di maniglione antipanico. L'impianto elettrico è del tipo esterno con filature e scatole e frutti entro canalina e/o tubolare in PVC. La porzione immobiliare è interessata dal passaggio aereo di tubature di vario genere. L'intero piano risulta locato al di ed utilizzato : parte dal “ “ , parte dal “ “. La superficie lorda del piano interrato e di mq. **1.002,20**. L' altezza utile interna è di ml. 2,94.
- **al piano terra** da: doppio ingresso di cui uno con zona bar, vano scala e ascensori, quattro ambienti oltre due gruppi servizi igienici e

un gruppo spogliatoio in uso al “ ”; una stanza in stato di abbandono , già in uso alla ; sei ambienti, corridoio e gruppo bagni ,adibiti a “”.

Le pareti sono intonacate e verniciate; le pareti dei bagni sono rivestite con mattonelle di monocottura; i pavimenti sono parte in linoleum , parte in monocottura, parte in tavolato di legno; la scala è rivestita con gomma bullonata. Le porte interne sono in legno tamburato e/o con telai in alluminio e specchi in vetro. Gli infissi esterni sono formati da telai in alluminio e specchi in vetro; le finestre sono a nastro del tipo lucifero ed alcune porte sono dotate di maniglione antipanico. Gli ambienti sono generalmente controsoffittati con pannelli modulari , frammisti a plafoniere e bocchette dell'impianto di climatizzazione. Sono presenti tutti gli impianti: elettrico (con unica utenza per tutte le porzioni comuni – ed utenze singole degli affittuari per illuminazione e forza motrice) ; di riscaldamento e raffreddamento centralizzati, con distribuzione a canali e bocchette collocate nel controsoffitto, alimentati con gruppi frigo e caldaia con bruciatore a metano,collocati sul terrazzo di copertura; idrico ed igienico sanitario. I collegamenti verticali meccanizzati sono costituiti da tre ascensori della portata due di 8 persone ed uno di 6 persone. La superficie lorda , comprensiva della scala e degli ascensori, è di mq. **1.002,20**. L'altezza utile al controsoffitto è di ml.3,48.

- **al piano primo** , interamente locato alla S.p.A “ ” da: vano scala ed ascensori, corridoi, e disimpegno, 22 stanze adibite ad uffici , due gruppi bagni , due ripostigli ed un locale deposito.

Le pareti sono intonacate e verniciate; le pareti dei bagni sono rivestite con mattonelle di monocottura; i pavimenti sono parte in linoleum , parte in monocottura, parte in parquet ; la scala è rivestita

con gomma bullonata. Le porte interne sono in legno tamburato e/o con telai in alluminio e specchi in vetro. Le finestre del tipo a nastro, sono formate da telai in alluminio e specchi in vetro camera . Gli ambienti sono generalmente controsoffittati con pannelli modulari , frammisti a plafoniere e bocchette dell'impianto di climatizzazione. Sono presenti tutti gli impianti: elettrico;di riscaldamento e raffreddamento centralizzati , con distribuzione a canali e bocchette collocate nel controsoffitto, alimentati con gruppi frigo e caldaia con bruciatore a metano,collocati sul terrazzo di copertura; idrico ed igienico sanitario. I collegamenti verticali meccanizzati sono costituiti da tre ascensori della portata due di 8 persone ed uno di 6 persone. La superficie lorda , al netto del vano scala e ascensori è di **mq. 958,20** . L'altezza utile al controsoffitto varia tra i ml. 2,94 e i ml. 2,65.

- **al piano secondo** , interamente locato al “ ” ed adibito parte a “ ” , parte a “ ” da: corridoi di distribuzione, sala d'attesa, nove locali uffici, sala riunioni, due gruppi bagni , un ripostiglio ed un locale deposito. Le pareti sono intonacate e verniciate; le pareti dei bagni sono rivestite con mattonelle di monocottura; i pavimenti sono in linoleum ad esclusione di quelli dei bagni che sono in monocottura ; la scala è rivestita con gomma bullonata. Le porte interne sono in legno tamburato e/o con telai in alluminio e specchi in vetro. Le finestre del tipo a nastro, sono formate da telai in alluminio e specchi in vetro camera . Gli ambienti sono generalmente controsoffittati con pannelli modulari , frammisti a plafoniere e bocchette dell'impianto di climatizzazione. Sono presenti tutti gli impianti: elettrico prevalentemente del tipo esterno con cavi e frutti contenuti entro canalina esterna ;di riscaldamento e raffreddamento centralizzati , con distribuzione a canali e bocchette collocate nel controsoffitto,

alimentati con gruppi frigo e caldaia con bruciatore a metano,collocati sul terrazzo di copertura; idrico ed igienico sanitario. I collegamenti verticali meccanizzati sono costituiti da tre ascensori della portata due di 8 persone ed uno di 6 persone. La superficie lorda , al netto del vano scala e ascensori è di mq. **958,20** . L'altezza utile al controsoffitto varia tra i ml. 2,98 e i ml. 2,68.

- **al piano terzo** , interamente locato al “ ” ed adibito parte a “.....” , parte a “.....” da: corridoi di distribuzione, locali e ufficio , locali e uffici, due gruppi bagni , un ripostiglio ed un locale deposito.

Le pareti sono intonacate e verniciate; le pareti dei bagni sono rivestite con mattonelle di monocottura; i pavimenti sono in linoleum ad esclusione di quelli dei bagni che sono in monocottura ; la scala è rivestita con gomma bullonata. Le porte interne sono in legno tamburato e/o in lamiera con maniglione antipanico. Le finestre del tipo a nastro, sono formate da telai in alluminio e specchi in vetro camera . Gli ambienti sono generalmente controsoffittati con pannelli modulari , frammisti a plafoniere e bocchette dell'impianto di climatizzazione. Sono presenti tutti gli impianti: elettrico prevalentemente del tipo esterno con cavi e frutti contenuti entro canalina esterna ;di riscaldamento e raffreddamento centralizzati , con distribuzione a canali e bocchette collocate nel controsoffitto, alimentati con gruppi frigo e caldaia con bruciatore a metano,collocati sul terrazzo di copertura; idrico ed igienico sanitario. I collegamenti verticali meccanizzati sono costituiti da tre ascensori della portata due di 8 persone ed uno di 6 persone. La superficie lorda , al netto del vano scala e ascensori è di mq. **958,20** . L'altezza utile al controsoffitto varia tra i ml. 3,01 e i ml. 2,69.

- **al piano quarto**, (copertura) da: lastrico solare, vano scala, centrale termica. Il pavimento è formato da sola guaina di elastomeri bituminosi. Parti del pavimento sono interessate dalla presenza di putrelle in ferro sulle quali sono collocati i macchinari dell'impianto di climatizzazione. Il piano di copertura non è servito dagli ascensori ed è dunque raggiungibile solo attraverso la scala. La superficie lorda dei locali tecnici è di complessivi **mq. 41,02**, La superficie lorda del lastrico solare, al netto del vano scala, è di **mq. 952,32**.

La superficie della corte esclusiva, priva di recinzione, come riportata nella scheda di accatastamento è di **mq. 1.406** circa.

Il cespite espropriato ubicato in Comune di Colleferro, Via Palianese Km. 1.200 , è costituito da un complesso immobiliare, destinato a "Istituto Scolastico " realizzato su un'area di complessivi mq. 42.949, formato da:

- **fabbricato A - corpo principale di complessivi piani due** (terra e primo) adibiti : al piano terra a: porticato, ingresso, atrio, locali di segreteria, presidenza, guardiola collaboratori scolastici, aule scolastiche, aula magna, palestra, spogliatoi e servizi igienici; al piano primo a: laboratori, aula informatica, biblioteca, uffici, archivio e servizi igienici;
- **fabbricato B - corpo staccato** esteso al solo piano terra, adibito a laboratori, uffici e servizi igienici;
- **fabbricato C - corpo staccato** esteso al solo piano terra, adibito a bar tavola calda;
- **fabbricato D – corpo staccato** , adibito a : teatro all'aperto , camerini e servizi igienici;
- **fabbricato E – corpo staccato** , adibito a centrale termica , pompe impianto antincendio, gruppo elettrogeno;
- **fabbricato F – corpo staccato** esteso ai piani terra e seminterrato , adibito a : alloggio custode;

il tutto edificato su terreno distinto al NCT al fg. 7 – p.lla 60 – Ente Urbano

di mq. 42.949 e riportato al NCEU, Comune censuario **Colleferro** alla Sezione Urbana **SEG fg. 7 – p.lla 60** :

- **sub. 1** (il bene comune non censibile ai sub. 2 e 3, alle particelle 61 e 51 del foglio 7 e alla particella 5 del foglio 11 – indirizzo : Via Palianese sc – piano T;
- **sub. 2** (la scuola , i laboratori , l' anfiteatro, locale bar, l' archivio, la centrale termica) cat. B/5 – classe 2 – consistenza 37.869 m³ - rendita € 23.469,31 - indirizzo Via Palianese n. sc. piano T-1-S1 – intestato
.....;
- **sub. 3** (l'abitazione del custode) - cat. A/2 – classe 1 – consistenza 6 vani , rendita € 371,85 - indirizzo Via Palianese n. sc. piano T-S1 – intestato
..... .

Il complesso immobiliare confina nel suo insieme con: via Palianese, particella 56, particella 67, particella 76 , tutte del foglio 7 , salvo altri.

Il complesso immobiliare , servito da trasporto pubblico, è ubicato in zona periferica, a destinazione prevalentemente agricola, del Comune di Colleferro e precisamente al Km. 1.200 Via Palianese (SP 21). Ad esso si accede da ingresso carrabile e pedonale nell'area costituente corte esclusiva debitamente recintata e da essa , attraverso viabilità carrabile e pedonale alle varie porzioni del costruito .

Il complesso immobiliare è stato realizzato su un'area di circa mq. 43.000,00. Le porzioni di area libere dalle costruzioni sono destinate: parte a viabilità interna ed aree di parcheggio (pavimentate con asfalto, che in alcuni punti risulta deteriorato); parte a prato naturale ; parte ad alberature.

Nell'area esterna è stata realizzata una pista di atletica e due campi polifunzionali, debitamente recintati,utilizzabili per la pallavolo e la pallacanestro.

L'edificio principale (A) adibito a istituto di istruzione secondaria , è stato realizzato con struttura portante in C.A. e tamponatura del tipo a cassetta , con la faccia esterna rifinita con listelli di cortina. La copertura non

praticabile è protetta da tegoli in lamiera grecata preverniciata.

L'edificio principale, che si sviluppa su due piani: terra e primo, è formato:

- al piano terra da : ampio portico; androne d'ingresso, corridoi di distribuzione, scale di collegamento col piano primo di cui una protetta da zona filtro munita di porte dotata di maniglione antipanico; elevatore meccanico/montacarichi (non funzionante in sede di accesso); zona uffici; presidenza e sala insegnanti; ventinove aule didattiche, sei laboratori, due locali deposito; sei gruppi bagni; palestra con gruppo spogliatoi e gruppo servizi igienici; aula magna con circa trecento posti a sedere;
- al piano primo da : corridoi di distribuzione; scale di comunicazione col piano terra, elevatore meccanico/montacarichi (non funzionante in sede di accesso), aula di informatica, biblioteca, sedici laboratori, un gruppo bagni, due locali ufficio ed un archivio.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e verniciati, ed in sufficiente stato d'uso e manutenzione, ad esclusione di localizzati distacchi degli stessi intonaci. Le pareti dei bagni e di alcuni laboratori sono rivestite con mattonelle di monocottura. Il soffitto della palestra e dell'aula magna sono in legno lamellare.

Il pavimento del porticato è del tipo antiscivolo, realizzato con mattonelle tipo klinker; il pavimento dell'androne del piano terra è in marmo; il pavimento degli altri ambienti è in mattonelle di monocottura; il pavimento della palestra è in parquet; il pavimento dell'aula magna è parte in parquet, parte in linoleum e le pareti sono rivestite con moquette.

Sono presenti tutti gli impianti: elettrico (alimentato sia da allaccio alla rete elettrica sia da gruppo elettrogeno) prevalentemente del tipo esterno con filature, scatole di derivazione e frutti entro canalina e/o tubolare in PVC e corpi illuminanti e luci di emergenza prevalentemente

costituiti da plafoniere ; idraulico ed igienico sanitario; antincendio; di riscaldamento formato da tubazioni ed elementi radianti ed alimentato da centrale termica esterna non ispezionata per mancanza delle relative chiavi; di condizionamento esistente nella palestra , nell'aula magna , e nella biblioteca, alimentati da singoli gruppi posti sulla copertura , e caldaia posta a ridosso della parete esterna della palestra. Gli infissi esterni , costituiti da finestre con sopra-luce e porte con sopra-luce , sono formati da telai in PVC e specchi in vetro camera.

La superficie lorda del portico è di **mq. 301,37**; la superficie lorda della palestra è di **mq. 693,00** (altezza utile ml. 8,63); la superficie lorda dell'aula magna è di **mq. 550,08** (altezza variabile tra ml. 5,00 e ml. 7,00); la superficie lorda delle aule, androne, disimpegno, laboratori , biblioteca, uffici servizi igienici ecc. è di **mq. 6.184,82** (altezza piano terra ml. 3,85 - altezza piano primo ml. 3,51).

L'edificio distaccato (B) adibito a laboratori ed uffici, è stato realizzato con struttura portante in C.A. e tamponatura del tipo a cassetta , con la faccia esterna rifinita con listelli di cortina. La copertura non praticabile è protetta da tegoli in lamiera grecata preverniciata.

L'edificio che si sviluppa al solo piano terra è composto da: due laboratori, due uffici, un locale deposito e un WC.

Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati e verniciati , le pareti del Wc sono rivestite con mattonelle di monocottura; il pavimento è in cemento industriale verniciato, il pavimento del bagno è in mattonelle di monocottura

Sono presenti tutti gli impianti: elettrico prevalentemente del tipo esterno con filature , scatole di derivazione e frutti entro canalina e/o tubolare in PVC e corpi illuminanti prevalentemente costituiti da plafoniere ; idraulico ed igienico sanitario, di condizionamento formato da singole pompe di calore, in pessimo stato d'uso e manutenzione, poste a ridosso delle parete esterna dei laboratori. Gli infissi esterni, costituiti da finestre con sopra-luce e porte con sopra-luce , sono formati da telai in PVC e specchi in vetro

camera.

La superficie lorda dei laboratori è di **mq. 521,99**; l'altezza utile è di ml.3,67.

L'edificio distaccato (C) adibito a bar – tavola calda , è stato realizzato con struttura portante in C.A. e tamponatura del tipo a cassetta , con la faccia esterna rifinita con listelli di cortina. La copertura non praticabile è protetta da tegoli in lamiera grecata preverniciata.

L'edificio che si sviluppa al solo piano terra è composto da: locale bar, locale deposito , gruppo bagni e sala tavola calda , porticato. Il gruppo bagni e la tavola calda **risultano inagibili**, chiusi a chiave non reperibile in sede di accesso e quindi non ispezionati.

Le pareti sono intonacate e verniciate , i controsoffitti sono del tipo modulare in pannelli con interposte plafoniere, le pareti del Wc sono rivestite con mattonelle di monocottura; il pavimento interno è in mattonelle di monocottura, il pavimento del portico del tipo antiscivolo è in mattonelle tipo klinker. Sono presenti gli impianti:elettrico,idraulico ed igienico sanitario. Gli infissi esterni, costituiti da finestre con sopra luce e porte con sopra luce ,sono formati da telai in PVC e specchi in vetro camera.

Le superfici lorde autorizzate sono: portico **mq. 139,61**; tavola calda **inagibile mq. 127,70** ; bar **mq. 68,48**; bagni inagibili **mq. 31,85**. L'altezza utile è di ml.3,29.

Il manufatto distaccato (D) costituente l'anfiteatro,con sottostanti servizi : camerini,depositi, Wc, è stato realizzato con struttura in C. A.,su pianta semicircolare del diametro di circa ml. 50,00 e perciò sviluppantesi su un'area di circa **mq. 981,25**. Le porzioni coperte adibite a vani di servizio si sviluppano su pianta semicircolare del diametro di circa ml. 20,00 , per una superficie lorda coperta di circa **mq. 157,00 ed un'altezza utile interna di ml. 3,95**. L'anfiteatro ha una capienza di circa 850 posti,costituiti da singole sedute in PVC fissate sulle gradinate.

Le porzioni coperte adibite a servizi, si presentano in pessimo stato d'uso e manutenzione, le pareti ed i soffitti sono interessati da significative

disgregazione degli intonaci e della verniciatura a causa di copiose infiltrazioni di acque meteoriche. In alcuni WC mancano gli apparecchi sanitari o risultano inutilizzabili. In conclusione la zona servizi allo stato, occupata da materiali vari , **è inagibile** .

Il fabbricato distaccato (E) si sviluppa su pianta rettangolare delle dimensioni di ml. 10,18 x 10,30 ed altezza utile interna di ml. 3,95 . Esso risulta suddiviso in tre distinti ambienti : il primo nel quale è collocato il gruppo di continuità e relativo quadro elettrico; il secondo nel quale sono collocate le pompe dell'impianto antincendio che attingono acqua da limitrofa cisterna interrata ,il terzo non ispezionabile in quanto chiuso a chiave non disponibile , adibito a centrale termica. La struttura portante è in blocchetti stuccati e non intonacati; il pavimento è in battuto di cemento e gli infissi esterni sono in lamiera di ferro. La superficie lorda e di **mq. 104,85**.

Il fabbricato distaccato (F) , si sviluppa due piani ; interrato e primo . Una porzione del fabbricato (facente parte del sub. 2) è destinata ad archivi, bagno, ripostiglio e portico. La restante porzione del fabbricato identificata col sub. 3 è destinata ad abitazione ed è formata da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno , due camere da letto, bagno, due balconi , al piano terra ; da rimessa attrezzi al piano interrato con accesso da rampa carrabile. L'immobile nella sua intera consistenza è stato oggetto di atti vandalici, e furti, pertanto allo stato **risulta transennato ed inagibile**. Le superfici lorde come risultanti dal progetto agli atti del Comune di Colleferro sono: piano interrato **mq. 207,12**; **piano terra mq. 166,11** ; piano terra , porticato e balconi **mq. 112,50**.

Si segnala che nell'area esterna, all'interno della recinzione è stata rilevata l'esistenza di un corpo di fabbrica, a pianta rettangolare delle dimensioni di ml. 4,88 x 4,40. Nel manufatto sono collocati impianti di sollevamento di acqua da sottostante pozzo artesiano, cisterne di accumulo in PVC, e quadro elettrico. All'esterno del manufatto ed in adiacenza ad una

parete risultano collocate ulteriori due cisterne di accumulo in lamiera zincata. Il rilevato corpo di fabbrica non risulta riportato in mappa, non risulta essere accatastato e dall'estratto di mappa e dalla planimetria catastale generale, sembra essere ubicato fuori dall'area della particella 60 oggetto del pignoramento.

3^ QUESITO
accertare ecc.

La descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento corrispondono. A seguito di richiesta del professionista delegato si riporta di seguito la derivazione storica della particella 60 del foglio 7, come risultante dalla visura storica in atti. Impianto meccanografico del 02.03.1985 fg. 7 -p.la 5 – superficie 14.89.00; frazionamento del 10.12.2001 n. 4736.1/1992 viene soppressa la particella 5 e vengono generate la particella 37 – superficie 13.86.20 in Ditta A.r.l. dante causa della e le particelle 38,39,40. Con successivo frazionamento del 13/09/2001 n. 5887.1/200 viene soppressa la particella 37 e la particella 41 ed originata la particella 48 superficie 4.68.05 in ditta dante causa della Srl. Con successivo frazionamento del 20/01/2003 n. 337.1/2003 viene soppressa la particella 48, variata la particella 61 ed originata la particella 60 superficie 4.30.10. Con tipo mappale del 20/01/2003 n. 337.1/2003 la particella 60 diviene ente urbano superficie 4.30.10. Con successivo tipo mappale del 26/08/2003 n. 6211.1/2003 la originaria consistenza della particella 60 si riduce a 4.29.49 e viene generata la particella 62 sulla quale è stata realizzata una cabina elettrica.

4^ QUESITO

procedere ecc.

Gli immobili pignorati sono accatastati, tuttavia;

In relazione all'edificio sito in Via Carpinetana Sud si rileva:

- l'esistenza di alcune modifiche distributive, contenute all'interno della sagoma originaria , ai vari piani del fabbricato, nonché la mancata graficizzazione di due piccoli vani servizi, delle dimensioni in pianta di ml.4,62 x 4,41 e di ml. 4,05 x 2,47, esistenti al piano copertura dello stesso edificio ;

In relazione all'edificio sito in Via Palianese si rileva l'esistenza:

- di modifiche distributive del manufatto destinato a bar e dell'antistante porticato ed un modesto ampliamento della loro superficie ;
- di lievi modifiche distributive ai piani terra e primo del corpo principale "A" , operate comunque all'interno della originaria sagoma;
- di un manufatto adibito a cabina idrica non inserito in mappa, né accatastato.

L'esperto , ritiene di non dover procedere a variazione catastale in quanto : l'ampliamento della superficie del bar e del porticato si ritengono non sanabili; e la cabina idrica ,come innanzi detto sembra essere ubicata fuori dall'area della particella **60** oggetto del pignoramento immobiliare.

5^A QUESITO

indicare ecc.

Il lotto di terreno (fg. SEG/ 7 – p.lla 60) ,sul quale è stato realizzato il fabbricato,come risultante dall'allegato "Certificato di Destinazione Urbanistica", rilasciato in data 26.11.2015 – prot. 33188 , nelle previsioni del vigente PRG del Comune di Colleferro ricade in " ZONA PER ATTREZZATURE URBANE GENERALI – 2.3 IS " ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SECONDARIA , come definita dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG.

6^A QUESITO

indicare ecc.

A seguito di accesso agli atti del Comune di Colleferro si è potuto

verificare che:

per l'immobile polifunzionale ubicato in Via Carpinetana adibito a Centro Servizi ed Uffici, non è stata rilasciata concessione edilizia.

Al fine di accertare la legittimità dell'intervento e della esistenza di eventuali diritti che il Comune di Colleferro dovesse vantare sull'immobile pignorato, lo scrivente con propria nota assunta al protocollo comunale l'11.12.2015 al n. 34714, ha chiesto al Comune informazioni nel merito.

Il Comune di Colleferro con nota Prot. 1045 del 15 gennaio 2015, che allegata alla presente ne costituisce parte integrante e fondamentale, così ha risposto: *“ In merito alla richiesta di cui al fabbricato in oggetto, si comunica che lo stesso risulta realizzato in virtù delle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 89 del 13.11.1996, 18 del 14.05.1999, 12 del 12.02.2001 e 14 del 28.03.2002 e che gli elaborati grafici legittimanti la regolarità edilizia/urbanistica **con specifica destinazione e uffici pubblici**, in virtù delle convenzioni già rilasciate in copia alla S.V. Sono quelli di cui al prot. 7624 del 28.04.2000. In merito alla specifica richiesta effettuata nella nota in oggetto si comunica altresì che in virtù delle richiamate convenzioni il Comune di Colleferro non vanta diritti su detto immobile.*

Aggiunge lo scrivente, che a seguito di quanto stabilito nel punto 4 della citata DCC n. 14 /2002, con atto rep. 7817 del 17 luglio 2003 – registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Velletri il 28.07.2003 al n. 1682 serie 1, fu stipulata nuova convenzione per “ la realizzazione e gestione di opere pubbliche in località Valle Macerina “. Detta Convenzione modificò la originaria rep. 7563 del 30.07.1999 – registrata il 5 agosto 1999 al n. 976, come appresso indicato.

All'art. 4 della Convenzione Rep. 7817 che modificò l'originaria Rep. 7563, fu previsto che:

“ Si conferma la validità di quanto stabilito all'art. 4 della convenzione n.

7563/99, precisando quanto segue:

“ è abolita la clausola del passaggio della proprietà al Comune, prevista all'ultimo capoverso del comma 1 dell'art. 4 della convenzione 7593/99, in relazione esclusivamente al fabbricato direzionale , restando ferma tale clausola per i fabbricati ed attrezzature ricreative di cui al secondo punto del primo comma dell'art. 2 della convenzione n. 7563/99.

Pertanto il decimo punto del 1° comma dell'art. 4 viene così sostituito: “ a cedere le opere così realizzate , con esclusione dell'edificio direzionale e relative pertinenze di cui al 1° punto dell'art. 2 della convenzione, che rimane di proprietà della , non appena ultimate e, comunque, entro giorni trenta dalla approvazione del certificato di regolare esecuzione da parte del competente organo comunale”.

L'art 6 della originaria convenzione rep. 7563 prevedeva che:”*Tutti gli immobili devono essere consegnati al Comune , all'atto della cessione della proprietà, liberi da ipoteche e gravami di ogni genere.*

Le opere oggetto della concessione di cui all'art. 2 passeranno di proprietà del Concedente al termine di 20 (venti) anni, periodo considerato necessario per una consegna senza ipoteche e pesi di qualsiasi natura, senza alcun compenso per la Concessionaria ed alcun onere per il Concedente. Quanto sopra anche al fine dell'inserimento nel patrimonio comunale, in conformità al D.Lgs 77/95. Gli immobili di cui all'art. 2 (in tale articolo è ricompreso l'immobile espropriato) vengono concessi in gestione alla Concessionaria per un periodo di tempo di seguito indicato, al termine del quale passeranno all'Amministrazione comunale, già diventata proprietaria al compimento del ventesimo anno, sempre senza alcun compenso per la Concessionaria e senza alcun onere per il Concedente, salvo le imposte, tasse ed altri tributi che per legge gravino sul Concedente in occasione del trasferimento della nuda proprietà.

Nell'art. 6 della Convenzione Rep. 7817 che modificò l'originaria Rep. 7563, fu previsto che:

"Si conferma la validità di quanto stabilito all'art. 6 della convenzione n. 7593/99, precisando quanto segue: il comma 2 è sostituito dal seguente:"
Le opere oggetto della concessione di cui all'art. 2 primo comma, primo punto (Edificio direzionale, da destinare ad uffici pubblici o di interesse pubblico omissis ...) della convenzione n. 7563/99, potranno essere cedute ad altro ente pubblico, a condizione che resti salva la finalità pubblica o di pubblica utilità.

In relazione alle citate convenzioni innanzi descritte appare che la cessione dell'edificio polifunzionale ubicato in Via Carpinetana sud 144 possa essere ceduto solo ad altro Ente Pubblico ed a condizione che resti salva la finalità pubblica o di pubblica utilità.

- Nei grafici prot. 7624 del 28.04.2000, non è rappresentata il piano di copertura raggiungibile dal vano scala, costituente lastrico solare e piano servizi (vano scala – centrale termica, ecc.).
- nel fascicolo della pratica edilizia è stata rinvenuta una nota del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma, (fasc. 01776/EUR – Prot. 210216 del 10.04.2000 , assunto al protocollo del Comune di Colferro il 18.04.2000 al n. 7030, avente per oggetto “ progetto di adeguamento di un “ Centro servizi ed Uffici “ con annesso una centrale termica , una scuola materna ed una autorimessa sita in via Carpinetana località Valle Macerina.

L'immobile pignorato presenta le seguenti difformità tra quanto rappresentato nei grafici prot. 7624 e lo stato dei luoghi:

maggiore lunghezza del fabbricato a livello della zoccolatura del piano terra di cm 11; lievi modifiche della distribuzione interna; realizzazione del vano scala fino al piano di copertura e realizzazione in detto piano di servizi

tecnologici e vani di contenimento degli stessi.

Per le rilevate difformità, a parere dello scrivente, si ritiene possibile la regolarizzazione ai sensi dell'art. 19 della legge Regione Lazio n. 15 dell'11 agosto 2008, fatte comunque salve le superiori determinazioni del Comune di Colferro.

Per l'immobile non sono stati rinvenuti agli atti del Comune di Colferro i seguenti documenti: collaudo delle strutture, certificato di agibilità, autorizzazione allo scarico, certificato prevenzione incendi, dichiarazione di conformità degli impianti

Per l'immobile polifunzionale ubicato in Via Palianese Km. 1.200 adibito ad Istituto di Istruzione di secondo grado - IPIA, a seguito di Variante al PRG, giusto accordo di programma tra il Comune di Colferro e la , ratificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 07.08.2002, avente per oggetto: "realizzazione nuovo edificio scolastico in Località Fontana degli Angeli in variante al PRG – Sede IPSIA", fu presentata dalla , richiesta di Concessione Edilizia per la realizzazione dell'edificio scolastico di che trattasi, assunta al protocollo n. 23459 del 17.10.2001. A seguito dell'esame della documentazione presentata, per la quale la CEC espresse parere favorevole in data 18.07.2001 - verbale 13, Il Comune di Colferro rilasciò **CONCESSIONE EDILIZIA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI n. 89 prot. 16867 dell'8 agosto 2002**. Successivamente con nota del 21.12.2002 prot. 27398, fu richiesta Concessione Edilizia in variante, i relativi grafici allegati alla richiesta furono oggetto di favorevole parere della CEC in data 23.12.2002 verbale 13, ed il Comune di Colferro rilasciò **CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI n. 10 prot. 4386 del 24 febbraio 2003**.

Il complesso immobiliare a seguito della presentazione ai sensi del

D.P.R. n. 425 del 22.04.1994 art. 4 della seguente documentazione al Comune di Colferro: documentazione inerente l'avvenuto accatastamento, dichiarazione di conformità degli impianti di climatizzazione L 46/90, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico Legge 46/90, copia comunicazioni inizio e fine lavori, copia del certificato di collaudo statico, riguardo le opere in cemento armato , in data 11.03.2003 n. 31942; nulla osta prot. N° 389 del 08.01.2003 rilasciato dal Comune di Colferro, per allaccio nella pubblica fognatura comunale; parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco Polo Prevenzione Eur protocollo n° 210304 fascicolo n° 2665/Eur, dichiarazione con la quale si attesta che le opere sono state realizzate nel rispetto della legge 9/1/1989 n. 13, e successive modificazioni e, del d.m. 14/06/1989, n. 236, in materia di “ disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche” e nel rispetto dell'art. 23 del D.P.R. N° 503 del 24 luglio 1996, Titolo V , “ edilizia scolastica, rilasciò in data 18 marzo 2003 “PERMESSO DI ABITABILITA' N° 9 “.

Il complesso immobiliare realizzato, presenta le seguenti difformità rispetto al progetto approvato: lievi modifiche distributive interne degli ambienti esistenti ai piani terra e primo del corpo principale (A); lievi modifiche distributive interne e leggero aumento della superficie coperta e volume del manufatto adibito a bar e della superficie del porticato; esistenza di una cabina idrica realizzata nell'area esterna a ridosso della esistente recinzione, non prevista nei grafici di progetto, non riportata nella mappa catastale e non accatastata. Dall'estratto di mappa e dalla planimetria catastale generale tale cabina , sembra essere ubicata fuori dall'area della particella 60 oggetto del pignoramento. Si evidenzia che non è stato possibile verificare la rispondenza tra l'autorizzato ed il realizzato : del fabbricato “F” (casa del custode ed archivi) e della porzione del fabbricato “C” adibita a tavola calda , in quanto inagibili .

L'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dispone che:” Le

nullità di cui al presente articolo **non si** applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

L'art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 dispone che " **Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge .**

In relazione alle disposizioni innanzi riportate, la eccezionale e postuma possibilità di sanatoria prevista per gli immobili oggetto di procedure espropriative appare assentibile, se l'immobile rientra nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 47 e successive (leggi : 724/ 94 e 326 / 2003) e purché le ragioni del credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore delle innanzi richiamate leggi.

I termini innanzi richiamati sono : in riguardo alle ragioni creditorie quello del **2 ottobre 2003** (data di pubblicazione sulla G.U. 229 del D.L. 269 del 30.09.2003 convertito nella legge 326 del 24 novembre 2003); in riguardo alla data dell'abuso quello del **31 marzo 2003** (leggi: 326/2003 e 12/2004 Regione Lazio).

Il Creditore Procedente è la in forza atto di pignoramento trascritto il **12 dicembre 2014** .

In riguardo alle difformità riscontrate si ritiene che le ragioni del credito **non risultano** essere anteriori alla data del **2 ottobre 2003**, e la data in cui sono stati commessi gli eventuali abusi non risulta accertabile. Pertanto le

rilevate difformità dai grafici approvati, a parere dello scrivente e fatte salve le superiori determinazioni del Comune di Colferro, sono da ritenersi **non sanabili** ai sensi delle sopraccitate disposizioni di legge. Pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese al ripristino dello stato autorizzato

In riguardo alla rilevata diversa distribuzione interna si ritiene possibile la regolarizzazione ai sensi dell'art. 19 della legge Regione Lazio n. 15 dell'11 agosto 2008, fatte comunque salve le superiori determinazioni del Comune di Colferro.

7^ QUESITO

indicare ecc.

Gli immobili pignorati potranno essere venduti in due distinti lotti formati di:

PRIMO LOTTO

Nel Comune di Colferro (Rm) Via Carpinetana Sud n. 144 piena proprietà del fabbricato ad uso uffici pubblici o di interesse pubblico , formato dai piani : S1-T-1°, 2°, 3° e 4° (lastrico solare) , oltre corte esclusiva , il tutto riportato al NCEU, Comune censuario Colferro alla Sezione Urbana **COL** fg. 9 – p.la 2418 – sub. 2 e 3 tra loro graffiati – Cat D/8 , – rendita € 72.602,00 – indirizzo : Via Carpinetana Sud n. 144 piano T-1-2-3-4-S1 - intestato : Confina con : parcheggio pubblico e distacco su : Via Carpinetana, e particelle 2304,2427 , 2191 , salvo altri.

Valore stimato € 6.270.000,00(Sei milioni duecento settanta mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Rilevate lievi difformità tra autorizzato e realizzato

Esistenza di Convenzione con il Comune di Colferro nella quale è previsto che l'immobile possa essere ceduto ad ente pubblico, ed a

condizione che resti salva la finalità pubblica o di pubblica utilità.

Immobile parzialmente locato.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

SECONDO LOTTO

Nel Comune di Colleferro (RM) Via Palianese Km. 1.200, piena proprietà del complesso immobiliare destinato a Istituto di Istruzione secondaria riportato al NCEU, Comune censuario Colleferro alla Sezione Urbana **SEG fg. 7 – p.lla 60** :

- **sub. 1** (il bene comune non censibile ai sub. 2 e 3, alle particelle 61 e 51 del foglio 7 e alla particella 5 del foglio 11 – indirizzo : Via Palianese sc – piano T;
- **sub. 2** (la scuola , i laboratori , l' anfiteatro, locale bar, l' archivio, la centrale termica) cat. B/5 – classe 2 – consistenza 37.869 m³ - rendita € 23.469,31 - indirizzo Via Palianese n. sc. piano T-1-S1 – intestato
- **sub. 3** (l'abitazione del custode) - cat. A/2 – classe 1 – consistenza 6 vani , rendita € 371,85 - indirizzo Via Palianese n. sc. piano T-S1 – intestato

Il complesso immobiliare confina nel suo insieme con: via Palianese, particella 56, particella 67, particella 76 , tutte del foglio 7 , salvo altri.

Valore stimato € 14.397.000,00(Quattordici milioni trecento novanta sette mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Rilevate difformità tra autorizzato e realizzato.

Presenza di porzioni immobiliari inagibili.

Immobile locato

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

8^ QUESITO

dire ecc.

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

9^ QUESITO

dire ecc.

L'immobile sito in comune di Colleferro alla via Carpinetana Sud n. 144 censito al NCEU al foglio 9 , particella 2418 sub 3 graffata 2418 sub. 2 , categoria D/6 , come risultante da contratti di locazione forniti allo scrivente dal Custode Giudiziario Dott. risultano così locati:

- **l'intero terzo piano di 1.000 mq. circa; parte del piano terra di mq. 360 circa; il piano interrato**, destinato ad autorimessa e magazzino di 1.000 mq. circa , risultano locati al Comune di dalla , con contratto sottoscritto il giorno 22 dicembre 2006 , registrato all'Ufficio delle Entrate di Velletri il 19.01.2007 al n. 59 serie 1.

La durata del contratto di locazione è di anni nove decorrenti dal mese di gennaio dell'anno 2007 . Il canone di locazione concordato è di € 200.073, 60 (duecentomilasettantatre/60) annui oltre I.V.A. da corrispondere dal Conduttore in rate mensili di € 16.672,80 cadauna, oltre I.V.A. Il canone è soggetto ad aggiornamento ogni anno della misura del 75% della variazione ISTAT. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta dalla locatrice con lettera raccomandata.

- **l'intero secondo piano di 1.000 mq circa** , risulta locato al

Comune di dalla con contratto sottoscritto il giorno 22.12.2008 , registrato all'Ufficio delle Entrate di Velletri il 09.01.2009 al n. 3 serie 1.

La durata del contratto di locazione è di anni 9 (nove) decorrenti dal 11 gennaio 2007 fino al 31.12.2015. Il canone di locazione concordato è di € 119.357,32 (cento diciannovemila trecento cinquanta sette / 32) annui oltre I.V.A. da corrispondere dal Conduttore in rate mensili di € 9.946,44 cadauna, oltre I.V.A. Il canone è soggetto ad aggiornamento ogni anno della misura del 75% della variazione ISTAT. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta dalla locatrice con lettera raccomandata.

- **L'intero piano primo di circa mq. 1.000**, risulta locato alla Soc. dalla con contratto sottoscritto il giorno 28.08.2013, (privo degli estremi di registrazione quello consegnato allo scrivente dal Custode Giudiziario)

La durata del contratto di locazione è di anni 6 (sei) decorrenti dal 1° agosto 2013 fino al 31 luglio 2019. Il canone di locazione concordato è di € 72.000,00 (settantaduemila/00) annui oltre I.V.A. da corrispondere dal Conduttore in rate mensili di € 6.000,00 cadauna, oltre I.V.A. Il canone è soggetto ad aggiornamento dal 01.08.2014 nella misura del 75% della variazione ISTAT.

In sede di accesso una porzione dell'androne d'ingresso è risultata adibita a bar ed una porzione del piano terra di circa mq. 374,00 (già in precedenza locata alla Provincia di Roma) occupata dal “ “. Per dette porzioni immobiliari occupate , non è stato fornito dal Custode Giudiziario alcun contratto di locazione.

L'immobile sito in Comune di Colleferro alla via Palianese Km. 1.200 -censito al NCEU **Sezione Urbana SEG, foglio 7 , particella 60 sub 2**,

sub 3 ,sub. 1; - risulta adibito ed occupato dall'
 in forza di " Atto Ricognitivo " sottoscritto il 1° ottobre 2015 tra la "
 ", il dott. "....." nella qualità
 di Custode Giudiziario dell'immobile , la Soc.
 registrato a Velletri il 30.10.2015 al n. 001550 serie 3T. Per l'occupazione e
 nelle more della formalizzazione del nuovo contratto di locazione è stato
 concordata tra le parti una "indennità di occupazione " di € 808.200,00
 annui oltre I.V.A.

10^ QUESITO

ove ecc.

Fattispecie non riguardante la procedura.

11^ QUESITO

ove ecc.

Il fabbricato destinato ad edificio polifunzionale ubicato in Comune di Colferro Via Carpinetana 144 è oggetto di Convenzione col Comune di Colferro che prevede, tra l'altro, la possibilità di cessione a solo Ente Pubblico e con mantenimento della finalità pubblica o di pubblica utilità. Rif. Rep. 7817 del 17.07.2003 , registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Velletri il 28.07.2003 al n. 1682 , serie 1.

Non risulta costituito condominio

12^ QUESITO

determinare ecc.

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri:

a. mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche ed ubicative degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

b. in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua localizzazione, del suo stato di manutenzione, del grado di commercializzazione e dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

Riguardo al computo della superficie lorda vendibile ci si atterrà a quanto indicato: nella norma UNI 10750 e nell'allegato "C" del DPR 138/98.

Le porzioni in esame, secondo la definizione contenuta nell'allegato "B" del citato DPR 138/98 sono attribuibili alla categoria T/7 (Uffici) il fabbricato ubicato in Via Carpinetana Sud 144 ; alla categoria P4 (Unità immobiliari per funzioni scolastiche), il complesso edilizio ubicato in Via Palianese Km. 1.200.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile, in sintonia con le norme innanzi descritte, si calcolerà l'intera superficie lorda delle porzioni principali e le superfici ragguagliate delle porzioni accessorie.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 ml, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie

catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali

accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA CARPINETANA SUD. 144

- Superficie ragguagliata piano S1 mq. 1.022,20
mq. 1.022,20 x 0,50 = mq. 511,10
- Superficie lorda piani T-1°-2°-3° = mq. 3.832,80
- Superficie ragguagliata locali servizi piano
copertura = mq. 41,02 x 0,25 = mq. 10,25
- Superficie ragguagliata corte esclusiva
mq. 1.406,00 x 0,10 = mq. 140,60
- Sommano = mq. 4.494,75

Per quanto riguarda il cespite espropriato, si ritiene utilizzare i valori OMI della zona B1- Centrale/Centro Urbano, riferiti al 1° semestre dell'anno 2015

Uffici (valore per mq. di superficie lorda vendibile)

- valore minimo €/mq = € 1.200,00
- valore massimo €/mq. = € 1.700,00

Uffici (valore locativo €/mq x mese)

- valore locazione minimo €/mq x mese = € 4,30

- valore locazione massimo €/mq x mese = € 6,30

In relazione alle caratteristiche dell'immobile, allo stato d'uso e di manutenzione, alla localizzazione al livello di finiture, e all'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene poter applicare un valore di **€/mq. 1.550,00.**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PRIMO LOTTO

Determinazione del valore dell'immobile

Superficie totale lorda vendibile = mq. **4.494,75**

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq **1.550,00**

VALORE = 4.494,75 x €/mq 1.550,00 = € 6.966.862,50 arrotondato a

= € 6.967.000,00

DETRAZIONI :

Per inapplicabilità della garanzia per vizi;

per oneri regolarizzazione difformità tra autorizzato

e realizzato ;per mancanza del certificato di agibilità,

per mancanza dell'autorizzazione allo scarico;

per mancanza delle dichiarazioni di conformità degli

impianti;per immobile locato;

10% del valore stimato

= € 696.700,00

Restano

= € 6.270.300,00

In C.T. € 6.270.000,00(Sei milioni duecento settanta mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Rilevate lievi difformità tra autorizzato e realizzato.

Esistenza di Convenzione con il Comune di Colleferro nella quale è previsto che l'immobile possa essere ceduto ad ente pubblico, ed a condizione che resti salva la finalità pubblica o di pubblica utilità.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO
IN VIA PALIANESE KM. 1.200**

- Superficie lorda corpi di fabbrica : "A" "B" = mq. 6.706,81
 Superficie ragguagliata palestra H = ml. 8,63
 mq. 693,00x 1,50 = mq. 1.039, 50
 Superficie ragguagliata aula magna
 mq. 550,08 x 1,70 = mq. 935,14
 Superficie ragguagliata portico piano T
 = mq. 301,37 x 0,50 = mq. 150,68
- Superficie fabbricato "C" Bar = mq. 68,48
 Superficie tavola calda e Wc (porzioni inagibili) = mq. 159,55
 superficie ragguagliata porticato Bar
 = mq. 139,61 x 0,50 = mq. 69,80
- Superficie ragguagliata corpo di fabbrica "D"
 Camerini e WC (porzioni inagibili) = mq. 157,00
 Anfiteatro mq. 981,25 x 0,30 = mq. 294,37
- Superficie ragguagliata corpo di fabbrica "E "
 Centrale termica = mq. 108,85 x 0,50 = mq. 54,42
 Superficie fabbricato "F" (inagibile) = mq. 166,11
 Superficie ragguagliata balconi totale mq. 112.50
 = mq. (25 x 0,30) + (112,50 – 25) x 0,10 = mq. 16,25
 Superficie ragguagliata piano interrato
 = mq. 207,12 x 0,50 = mq. 103,56
- Superficie ragguagliata : campi da tennis/pallavolo;

pista di atletica, superfici a verde; superfici parcheggi
 e viabilità; superfici alberate, percorsi pedonali
 = mq. 23.710 x 0,055 = mq. 1.304,05
Totale superficie = mq.11.225,72

Per quanto riguarda il cespite espropriato, non si rinvennero valori tabellati dell' OMI relativi a strutture con destinazione " Istituti Scolastici " .

La ai fini della valutazione del canone di affitto del Complesso Immobiliare espropriato (rif. Atto Ricognitivo sottoscritto in data 01.10.2015 :dal ")

Della , ha ritenuto di assimilare il complesso immobiliare destinato ad Istituto di Istruzione Superiore agli immobili uso ufficio, ed utilizzare conseguentemente i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI). L'unico valore per gli immobili a destinazione "Ufficio " è quello relativo zona B1-Centrale/Centro Urbano , riferito al 1° semestre dell'anno 2015

- Uffici (valore per mq. di superficie lorda vendibile)
- valore minimo €/mq = € 1.200,00
 - valore massimo €/mq.= € 1.700,00
- Uffici (valore locativo €/mq x mese)

- valore locazione minimo €/mq x mese = € 4,30
- valore locazione massimo €/mq x mese = € 6,30

In relazione alle caratteristiche dell'immobile, allo stato d'uso e di manutenzione, alla localizzazione al livello di finiture, all'attuale andamento del mercato immobiliare, alla destinazione d'uso , si ritiene poter applicare un valore di **€/mq. 1.350,00** e di utilizzare per la stima per capitalizzazione del reddito l'attuale canone di locazione percepito, pari a € 808.200,00 annui + I.V.A.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL SECONDO LOTTO

1° METODO

- Affitto annuo = € 808.200,00
- Spese presunte 25%
- Reddito netto presunto € 808.200,00 x 0,75 = € 606.150,00
- saggio di capitalizzazione 4,00 %

Determinazione valore

Reddito netto presunto = € 606.150,00

V = € 606.150,00:0,040 = € 15.153.750,00 arrotondato a € 15.154.000,00

2° METODO

Superficie totale ragguagliata = mq. **11.225,72**

Valore al mq. di superficie ragguagliata = €/mq **1.350,00**

VALORE = 11.225,72 x €/mq 1.350,00 = € 15.154.772,00 arrotondato a € 15.155.000,00

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:

€ (15.154.000,00 + 15.155.000,00) : 2 = € 15.154.500,00

DETRAZIONI :

Per inapplicabilità della garanzia per vizi;
per inagibilità : (alloggio custode, tavola calda ,
camerini e servizi anfiteatro) ; per immobile locato;
per ripristino stato autorizzato ; per regolarizzazione
modifiche distributive;

5% del valore stimato = € 757.725,00

Restano =€ 14.396.775,00

In C.T. € 14.397.000,00(Quattordici milioni trecento novanta sette mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura

Rilevate difformità tra autorizzato e realizzato

Presenza di porzioni immobiliari inagibili

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

13^ QUESITO

indichi ecc.

L'attestato di prestazione energetica (APE) , in corso di redazione per incarico conferito a tecnico dal debitore, sarà depositato non appena ne verrà fornita copia allo scrivente.

14^ QUESITO

riferire ecc.

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti nell'ordine posto nel verbale di giuramento. L'esperto provvederà al deposito telematico dell'elaborato peritale, redatto con programmi compatibili con Microsoft Word, e dei relativi allegati ,almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita .

15^ QUESITO

inviare ecc.

L'esperto provvederà ad inviare nelle forme di rito a mezzo di posta raccomandata a.r. o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, ed ai debitori entro i 45 giorni antecedenti l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita , assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

16^ QUESITO

intervenire ecc.

L'esperto interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazione da parte del creditore procedente e/o del debitore.

17^ QUESITO

allegare ecc.

La richiesta documentazione fotografica degli immobili pignorati, è allegata alla presente.

18^ QUESITO

allegare ecc.

Alla relazione sono allegati: le planimetrie catastali dei beni, le visure catastali, la documentazione fotografica, la documentazione comunale, gli atti di provenienza al debitore, i contratti di locazione.

19^ QUESITO

segnalare ecc.

L'accesso è stato eseguito alla presenza dell'incaricato del debitore (Geom.), che ha sottoscritto il verbale d'accesso.

20^ QUESITO

provvedere ecc.

La descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, è allegata alla presente.

21^ QUESITO

estrarre ecc.

I documenti costituenti il fascicolo d'ufficio sono stati depositati telematicamente.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto, il sottoscritto esperto così conclude : gli immobili ,oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare 802/2014

PROMOSSO DA :

CONTRO :

potranno essere venduto in due distinti lotti costituiti di:

PRIMO LOTTO

Nel Comune di Colleferro (Rm) Via Carpinetana Sud n. 144 piena proprietà del fabbricato ad uso uffici pubblici o di interesse pubblico , formato dai piani : S1-T-1°, 2°, 3° e 4° (lastrico solare) , oltre corte esclusiva , il tutto riportato al NCEU, Comune censuario Colleferro alla Sezione Urbana **COL** fg. 9 – p.lla 2418 – sub. 2 e 3 tra loro graffati – Cat D/8 , – rendita € 72.602,00 – indirizzo : Via Carpinetana Sud n. 144 piano T-1-2-3-4-S1 - intestato :..... Confina con : parcheggio pubblico e distacco su : Via Carpinetana, e particelle 2304,2427 , 2191 , salvo altri.

Valore stimato € 6.270.000,00(Sei milioni duecento settanta mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Rilevate lievi difformità tra autorizzato e realizzato

Esistenza di Convenzione con il Comune di Colleferro nella quale è previsto che l'immobile possa essere ceduto ad ente pubblico, ed a condizione che resti salva la finalità pubblica o di pubblica utilità.

Immobile parzialmente locato.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

SECONDO LOTTO

Nel Comune di Colleferro (RM) Via Palianese Km. 1.200, piena proprietà

del complesso immobiliare destinato a Istituto di Istruzione secondaria
riportato al NCEU, Comune censuario Collesferro alla Sezione Urbana **SEG**
fg. 7 – p.lla 60 :

- **sub. 1** (il bene comune non censibile ai sub. 2 e 3, alle particelle 61 e 51 del foglio 7 e alla particella 5 del foglio 11 – indirizzo : Via Palianese sc – piano T;
- **sub. 2** (la scuola , i laboratori , l' anfiteatro, locale bar, l' archivio, la centrale termica) cat. B/5 – classe 2 – consistenza 37.869 m³ - rendita € 23.469,31 - indirizzo Via Palianese n. sc. piano T-1-S1 – intestato [REDACTED];
- **sub. 3** (l'abitazione del custode) - cat. A/2 – classe 1 – consistenza 6 vani , rendita € 371,85 - indirizzo Via Palianese n. sc. piano T-S1 – intestato [REDACTED] .

Il complesso immobiliare confina nel suo insieme con: via Palianese, particella 56, particella 67, particella 76 , tutte del foglio 7 , salvo altri.

Valore stimato € 14.397.000,00(Quattordici milioni trecento novanta sette mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Rilevate difformità tra autorizzato e realizzato.

Presenza di porzioni immobiliari inagibili.

Immobile locato

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

alfiero casadonte architetto