

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 178/2022**

PROMOSSA DA: **XXXXXXXXXX**

CONTRO: **XXXXXXXXXX**



GIUDICE: DOTT.SSA Alessandra Dominici

C.T.U.: Arch. Giorgia Martino

CUSTODE: Dott. Riccardo Maria Vianelli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 5 - ALLEGATI



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) verifichi, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione** di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

Effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

F) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, 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.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili

abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

A) accerti 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:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - 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;

B) proceda, 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;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) acquisisca, ove non depositati 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;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

A) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

C) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) **accerti** se l'immobile è libero o occupato;

B) **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) verifichi 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

D) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato 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;

C) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

A) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, 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); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** 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 si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, 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 di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

- Intervenga 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 e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione:
Oggetto di esecuzione è un complesso di unità immobiliari posto al n. 52 della via Siliqua ad Aranova - Fiumicino (RM) -dislocato su tre livelli così divisi e aventi le seguenti destinazioni d'uso: n. 4 attività commerciali al piano terreno, n. 2 uffici al piano primo e n. 2 locali magazzino al piano seminterrato. A servizio degli immobili sono collocati n. 13 posti auto a servizio delle attività commerciali sul piazzale antistante l'edificio di cui n. 2 riservati agli uffici posti al piano primo e sul lato opposto altri 12 posti auto liberi di cui uno destinato a portatori di handicap. Il fabbricato fa parte del comparto edilizio E/1 del piano particolareggiato esecutivo del nucleo di zona "O" n.62 Aranova che ha previsto un sub-comparto residenziale con la realizzazione di villini a schiera e di uno da destinare a servizi. La zona presenta una vocazione più che altro residenziale ma nelle vicinanze sono presenti servizi di vario genere (esercizi commerciali, ufficio postale, banca, scuole pubbliche, ecc.). Il fabbricato è stato realizzato con struttura mista in c.a. e tamponature in muratura e coperture a falde con tegole. A protezione dei negozi si trova un portico antistante con pavimentazione in gres che corre per tutta la lunghezza della facciata principale attestante il piazzale. Gli infissi delle attività commerciali sono di colore grigio e vetro doppio protetti da cancelletti estensibili a pantografo; alcune delle pavimentazioni delle attività commerciali sono in gres altre in laminato; le pareti a tinta lavabile di colore bianco e colorate nei locali della ludoteca e della lavanderia. I bagni presentano rivestimenti in piastrelle di gres di colore bianco e le porte in legno tamburato di colore anche esse bianco. Tra i due locali commerciali centrali si aprono i portoncini in vetro protetti da cancelletti in ferro che, attraverso scala interna in muratura, conducono agli uffici posti al piano primo. Il magazzino al piano seminterrato contraddistinto con il sub. 15 è invece accessibile per mezzo di una rampa carrabile posta sul lato est e solo da questo si può accedere al magazzino contraddistinto con sub. 510 con il quale è messo in comunicazione semplicemente tramite una porta in ferro. Tutte le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate di colore arancione. Le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico, idrico, fognario e sono fornite di una unità di condizionamento.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	15/12/2022	Deposito nel fascicolo telematico	
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia		Deposito nel fascicolo telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	20/12/2022	Visure planimetriche	All. 1
	Conservatoria			
GOOGLE	Consultazione		Aereofoto e viste 3D	All. 8
REGIONE LAZIO	PTP e PTPR		Inquadramento dei vincoli	All. 7
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica/Richiesta di accesso agli atti	Permesso di Costruire n. 54 del 12/10/2004 D.I.A. prot.n. 19433 de 11/03/2008		All. 9
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto	23/12/2022 Visure catastali, estratto di mappa		All. 1

	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			All. 11
ANAGRAFE				
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Atto di Compravendita del 11/03/2004		All. 3
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
ARANOVA-COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo	11/01/2023	Rilievo metrico e fotografico	All. 4 All. 5
	Sopralluogo	10/03/2023	Rilievo metrico e fotografico	All. 4 All. 5
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	16/05/2023		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Si/No	
CASI DI OPPONIBILITA’	Contratti di locazione		Si	
	Assegnazione della casa coniugale		Si/No	

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1			X	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	Si	19/10/2022		Si
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

• Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- **Immobile 1 - Tipo:** Locale commerciale sito nel Comune di Fiumicino - località Aranova (RM), via Siliqua n. 52/a, piano T, Fg. 313, Part. 2257, Sub. 509 (vedi quesito 2.A)
- **Immobile 2- Tipo:** Locale commerciale sito nel Comune di Fiumicino - località Aranova (RM), via Siliqua n. 52/b, piano T, Fg. 313, Part. 2257, Sub. 4 (vedi quesito 2.A)
- **Immobile 3 - Tipo:** Locale commerciale sito nel Comune di Fiumicino - località Aranova (RM), via Siliqua n. 52/c, piano T, Fg. 313, Part. 2257, Sub. 505 (vedi quesito 2.A)
- **Immobile 4 - Tipo:** Locale commerciale sito nel Comune di Fiumicino - località Aranova (RM), via Siliqua n. 52/d, piano T, Fg. 313, Part. 2257, Sub. 506 (vedi quesito 2.A)
- **Immobile 5 - Tipo:** Locale magazzino sito nel Comune di Fiumicino - località Aranova (RM), via Siliqua n. 50, piano S1, Fg. 313, Part. 2257, Sub. 15 (vedi quesito 2.A)

- **Immobile 6 - Tipo:** Locale magazzino sito nel Comune di Fiumicino - località Aranova (RM), via Siliqua n. 50, piano S1, Fg. 313, Part. 2257, Sub. 510 (vedi quesito 2.A)
- **Immobile 7 - Tipo:** Locale ufficio sito nel Comune di Fiumicino - località Aranova (RM), via Siliqua n. 50, piano 1, interno G, Fg. 313, Part. 2257, Sub. 10 (vedi quesito 2.A)
- **Immobile 8 - Tipo:** Locale ufficio sito nel Comune di Fiumicino - località Aranova (RM), via Siliqua n. 50, piano 1, interno H, Fg. 313, Part. 2257, Sub. 11 (vedi quesito 2.A)

IPOTECHE: Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/06/2007 numero di repertorio 169400/23048 notaio Carella Antonio a favore di Banca Toscana S.P.A. sede Firenze codice fiscale 05272250480 contro XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX
PIGNORAMENTI: verbale di pignoramento immobili del 16/08/2022 rep. n. 2656 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia a favore di Siena NPL 2018 srl codice fiscale 14535321005 contro XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

- **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	No, la società esecutata ha acquistato la proprietà dei terreni nell'anno 2004 sui quali ha realizzato gli edifici e quindi 18 anni prima del pignoramento.
PROVENIENZA (1. F): Provenienza ultraventennale. atto del notaio Giovanni Sales di Palestrina del 07/11/1969 rep. 269295 trascritto il 26/11/1969 nn. 68218-69233-69224 e successiva rettifica rep. 138472/19525, le particelle 1018, 1019, 1020 e 1023 del foglio 313.	
DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C): I sigg.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX hanno acquistato, con atto del notaio Giovanni Sales di Palestrina del 07/11/1969 rep. 269295 trascritto il 26/11/1969 nn. 68218-69233-69224 e successiva rettifica rep. 138472/19525, le particelle 1018, 1019, 1020 e 1023 del foglio 313. Il sig. XXXXXXXXXX ha venduto ad XXXXXXXXXX la particella 1019 al Fg. 313 con atto di compravendita del 11/03/2004 rep. 138473/19526 del notaio Antonio Carella di Roma trascritto il 23/03/2004 nn. 14746/9358. I sigg.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX hanno venduto ad XXXXXXXXXX le particelle 1020 e 1023 al Fg. 313 con atto di compravendita del 11/03/2004 rep. 138473/19526 del notaio Antonio Carella di Roma trascritto il 23/03/2004 nn. 14743/9355. I sigg.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX hanno venduto ad XXXXXXXXXX la particella 1018 al Fg. 313 con atto di compravendita del 11/03/2004 rep. 138473/19526 del notaio Antonio Carella di Roma trascritto il 23/03/2004 nn. 14745/9357.	

Quesito 1.E)**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

Non applicabile al caso in oggetto in quanto trattasi di società

-e2 – Certificato di matrimonio:

Non applicabile al caso in oggetto in quanto trattasi di società

Quesito 1.G)

Si rilevano n. 3 Procedimenti presso il Tribunale di Civitavecchia ma aventi ad oggetto contratti e obbligazioni varie e opposizioni agli atti esecutivi come da certificazione allegata (All. 12).

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)**

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile 1	Tipo: Locale commerciale							
COMUNE	Fiumicino - loc. Aranova							
VIA / CIVICO	Via Siliqua n. 52/a							
PIANO/INTERNO	Terra							
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE						
	Area vendita	mq 19,39						
	Cucina	mq 14,16						
	Anti bagno	mq 2,56						
	Bagno clienti	mq 3,36						
	Disimpegno	mq 2,48						
	Bagno personale	mq 1,81						
	Area esterna	mq 50,00						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 93,76						
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE							
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Allegati 4 e 5							
CONFINI								
Il locale confina a nord-est con l'area porticata attestante il piazzale, ad sud-est con il sub. 4, a sud-ovest con il sub. 507, a nord-ovest con distacco verso particella 2251								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
313	2257	509	1	C/1	10	47mq	Totale: mq 63	€ 1.536,51
Indirizzo: via Siliqua n. 52/A piano T								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Locale commerciale adibito a macelleria/braceria per la vendita di carni e servizio ai tavoli di prodotti cucinati. Il locale è suddiviso internamente in area vendita e cucina per la preparazione e cottura dei cibi; antibagno e bagno per i clienti e spogliatoio e bagno per il personale. I pavimenti e i rivestimenti sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro; le pareti interne sono rifinite a tinta lavabile di colore bianco. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco; gli infissi esterni in alluminio di colore grigio. L'unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento. Lo stato di conservazione interno è buono.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'attività commerciale è dotata di uno spazio esterno pavimentato in cui sono disposti i tavoli a servizio della clientela. Tale spazio è stato chiuso con pergotenda e tende a rullo laterali in pvc mentre la parte di portico antistante il locale è stata chiusa con muretto dell'altezza di circa m 1,20 e telo in pvc. L'ingresso all'area esterna chiusa avviene tramite una porta in alluminio e vetro posizionata nella zona porticata chiusa. Il portico è stato chiuso anche lateralmente con un divisorio posto tra la macelleria/braceria e l'attività commerciale attigua realizzato anch'esso in parte in muratura ed in parte con pannello in pvc. Le pareti esterne sono tinteggiate di colore arancione come tutte le superfici esterne dell'intero fabbricato.								

Immobile2	Tipo : Locale commerciale
COMUNE	Fiumicino - loc. Aranova
VIA / CIVICO	Via Siliqua n. 52/b
PIANO/INTERNO	Terra
	UNITÀ AMBIENTALE
	SUPERF. CALPESTABILE

		Laboratorio	mq 42,16					
		Anti bagno	mq 1,90					
		Bagno	mq 1,28					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE			mq 45,34					
Accessori dell'immobile			SUPERF. CALPESTABILE					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Allegati 4 e 5						
CONFINI								
Il locale confina a nord-est con l'area porticata attestante il piazzale, ad nord-ovest con il sub. 509, a sud-est con il sub. 505, a sud-ovest con il sub. 507								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
313	2257	4	1	C/1	10	52 mq	Totale: mq 51	€ 1.699,97
Indirizzo: via Siliqua n. 52/B piano T								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Locale commerciale adibito a laboratorio di pasticceria per la preparazione e la vendita di prodotti dolciari. Il locale è interamente utilizzato per la preparazione e la cottura dei prodotti per mezzo di forni elettrici; non presenta divisioni interne se non le tramezzature che delimitano lo spazio destinato all'anti bagno e al bagno. Il pavimento è realizzato in laminato, i rivestimenti di tutte le pareti sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro; le pareti sono rifinite a tinta lavabile di colore bianco. Le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone; gli infissi esterni in alluminio di colore grigio. L'unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento. Lo stato di conservazione interno è buono.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'ingresso al locale commerciale avviene tramite porta con infisso in alluminio e vetro accanto alla quale si trova una vetrina aventi dimensioni di m 2,00x2,50 circa; gli infissi che danno sul portico sono protetti mediante cancelletti estensibili a pantografo. La facciata esterna dell'unità immobiliare è tinteggiata in colore arancione come tutte le superfici esterne dell'intero fabbricato ed è protetta dal portico antistante.								

Immobile3	Tipo: Locale commerciale		
COMUNE	Fiumicino - loc. Aranova		
VIA / CIVICO	Via Siliqua n. 52/c		
PIANO/INTERNO	Terra		
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE	
		Negozio	mq 42,16
		Anti bagno	mq 1,90
		Bagno	mq 1,28
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 45,34	
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Allegati 4 e 5	
CONFINI			
Il locale confina a nord-est con l'area porticata attestante il piazzale, ad nord-ovest con il sub. 4, a sud-est con il sub. 506, a sud-ovest con il sub. 9			
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.			

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
313	2257	505	1	C/1	10	54 mq	Totale: mq 53	€ 1.765,35

Indirizzo: via Siliqua n. 52/C piano T

CARATTERISTICHE INTERNE

Locale commerciale adibito a lavanderia a gettoni self-service. Il locale non presenta divisioni interne se non le tramezzature che delimitano lo spazio destinato all'anti bagno e al bagno. Il pavimento è realizzato in gres effetto legno di due colori; addossate alle pareti laterali sono state realizzate delle nicchie in cartongesso che consentono l'incasso delle lavatrici e delle asciugatrici, tali pareti sono tinteggiate in parte con tinta lavabile di colore bianco ed in parte di colore nero. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore grigio e non presentano cancelletti a pantografo come le unità commerciali adiacenti. L'unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento. Lo stato di conservazione interno è buono.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'ingresso al locale commerciale avviene tramite porta con infisso in alluminio e vetro accanto alla quale si trova una vetrina aventi dimensioni di m 2,00x2,50 circa. La facciata esterna dell'unità immobiliare è tinteggiata in colore arancione come tutte le superfici esterne dell'intero fabbricato ed è protetta dal portico antistante.

Immobile4	Tipo: Locale commerciale							
COMUNE	Fiumicino - loc. Aranova							
VIA / CIVICO	Via Siliqua n. 52/d							
PIANO/INTERNO	Terra							
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE						
	Locale	mq 40,00						
	Anti bagno	mq 2,58						
	Bagno	mq 2,58						
	Area esterna	mq 25,20						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 70,36						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Allegati 4 e 5						
CONFINI								
Il locale confina a nord-est con distacco verso particella 2212, ad nord-ovest con il sub. 4, a sud-est con distacco verso particella 17, a sud-ovest con il sub. 505								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
313	2257	506	1	C/1	10	47 mq	Totale: mq 56	€ 1.536,51
Indirizzo: via Siliqua n. 52/D piano T								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Locale commerciale adibito a ludoteca. Il locale non presenta divisioni interne se non le tramezzature che delimitano lo spazio destinato all'anti bagno e al bagno. Il pavimento è realizzato in gres di colore chiaro; le pareti sono tinteggiate in tinta lavabile con i colori celeste, giallo, lilla, verde chiaro; le pareti del bagno invece sono in parte rivestite con piastrelle in gres di colore bianco, in parte tinteggiate con tinta lavabile di colore bianco. Le porte interne sono di colore bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore grigio e presentano cancelletti a pantografo. L'unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento. Lo stato di conservazione interno è buono.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'area porticata antistante l'unità immobiliare è stata delimitata tramite una staccionata in legno colorata dell'altezza di circa un metro con cancelletto dotato di chiusura. Dall'area porticata antistante inoltre si accede, per mezzo di tre								

gradini, alla copertura del garage posto al piano S1 utilizzata come spazio all'aperto della ludoteca, pavimentata e rivestita di tappeto verde sintetico. L'ingresso al locale commerciale avviene tramite porta con infisso in alluminio e vetro, accanto alla quale si trova una vetrina aventi dimensioni di m 2,00x2,50 circa. La facciata esterna dell'unità immobiliare è tinteggiata in colore arancione come tutte le superfici esterne dell'intero fabbricato ed è protetta dal portico antistante.

Immobile5		Tipo: Locale magazzino						
COMUNE		Fiumicino - loc. Aranova						
VIA / CIVICO		Via Siliqua n. 50						
PIANO/INTERNO		Seminterrato						
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE					
		Locale	mq 188,66					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 188,66						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Allegati 4 e 5						
CONFINI								
Il locale confina a nord-est con sub. 510 e con distacco verso particella 2212, ad nord-ovest con il sub. 4, a sud-est con i sub. 13 e 14, a sud-ovest con i sub. 9 e 507								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
313	2257	15	1	C/2	4	200 mq	Totale: mq 215	€ 371,85
Indirizzo: via Siliqua n. 50 piano S1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Locale adibito ad officina per la riparazione di autovetture e motocicli. Il locale è stato diviso internamente per tutta la lunghezza trasversale a circa m 12 dall'ingresso in parte con un tramezzo, in parte con un pannello, creando così due ambienti messi in comunicazione per mezzo di una porta basculante. Nell'ambiente più piccolo è stato inoltre installato un wc delimitato da pannellature in lamiera e in pvc. Il pavimento è realizzato in gres di colore chiaro; le pareti sono tinteggiate con tinta lavabile di colore bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore grigio che affacciano nell'intercapedine, mentre la finestra posta sulla parete di ingresso al magazzino presenta dimensioni maggiori rispetto alle altre ed è dotata di grata fissa in ferro di colore verde. Lo stato di conservazione interno è buono.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Al locale, posto al piano seminterrato, si accede tramite una rampa che scende dal piazzale antistante le attività commerciali e giunge davanti una porta basculante in alluminio che consente l'ingresso. La facciata esterna dell'unità immobiliare è tinteggiata in colore arancione come tutte le superfici esterne dell'intero fabbricato.								

Immobile6	Tipo: Locale magazzino	
COMUNE	Fiumicino - loc. Aranova	
VIA / CIVICO	Via Siliqua n. 52	
PIANO/INTERNO	Interrato	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Locale	mq 65,28
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 65,28
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA								Allegati 4 e 5
CONFINI								
Il locale confina a nord-est con sub. 510 e con distacco verso particella 2212, ad nord-ovest con il sub. 4, a sud-est con i sub. 13 e 14, a sud-ovest con i sub. 9 e 507								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
313	2257	510	1	C/2	8	60 mq	Totale: mq 69	€ 207,62
Indirizzo: via Siliqua n. 52 piano S1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Locale adibito a magazzino caratterizzato da pareti tinteggiate con tinta lavabile di colore bianco e pavimento realizzato in gres di colore chiaro. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore grigio ed affacciano nell'intercapedine. Il locale è totalmente interrato ed è accessibile unicamente dal locale contraddistinto con il sub. 15 per mezzo di una porta in ferro. Lo stato di conservazione interno è buono.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Immobile7		Tipo: Ufficio						
COMUNE		Fiumicino - loc. Aranova						
VIA / CIVICO		Via Siliqua n. 52 - interno G						
PIANO/INTERNO		Primo						
		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE	
		Soggiorno					mq 12,60	
		Angolo cottura					mq 4,10	
		Disimpegno					mq 2,11	
		Camera					mq 12,70	
		Bagno					mq 4,60	
		Portico					mq 9,80	
		Terrazzo					mq 25,20	
		Balcone					mq 10,62	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 81,73	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Allegati 4 e 5			
CONFINI								
L'immobile confina a sud-est con sub. 11,a nord-est con distacco verso particella 2212, ad nord-ovest con distacco verso particella 2251								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
313	2257	10	1	A/10	2	3 vani	Totale: mq 47	€ 2.564,21
Indirizzo: via Siliqua n. 52, interno G, piano 1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Unità immobiliare avente destinazione d'uso ufficio ma di fatto utilizzata come appartamento. L'ingresso avviene tramite cancelletto in ferro di colore verde, porta in alluminio e vetro posti al piano terra tra le vetrine delle attività								

commerciali, coperto dal portico. Varcata poi la porta, per mezzo di una scala in muratura ad una rampa si giunge al portico (completamente chiuso) e da questo, attraverso un portoncino blindato di colore verde si accede all'interno dell'unità immobiliare. Dall'ingresso è possibile accedere al terrazzo di pertinenza. Dalla zona giorno si passa all'angolo cottura e al disimpegno sul quale si aprono le porte del bagno e della camera da letto. Da quest'ultima si accede al balcone laterale. Tutti gli ambienti presentano pavimenti in gres di colore chiaro, rivestimenti alle pareti del bagno in gres dello stesso colore. La tinteggiatura di tutti gli ambienti è di colore bianco. Gli infissi sono in legno con vetro doppio e grate in ferro di colore verde. Le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas ed impianto di condizionamento.

Lo stato di manutenzione è buono.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile presenta copertura a falde con tegole del tipo portoghese; le facciate esterne dell'unità immobiliare sono tinteggiate in colore arancione come tutte le superfici esterne dell'intero fabbricato. Sui lati corti delle facciate del fabbricato, dal tetto inclinato sono stati ricavati balconi a tasca mentre il terrazzo è stato realizzato nella parte longitudinale del tetto che affaccia sul piazzale.

Immobile8	Tipo: Ufficio							
COMUNE	Fiumicino - loc. Aranova							
VIA / CIVICO	Via Siliqua n. 52 - interno H							
PIANO/INTERNO	Primo							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Soggiorno						mq 12,60	
	Angolo cottura						mq 4,10	
	Disimpegno						mq 2,11	
	Camera						mq 12,70	
	Bagno						mq 4,60	
	Portico						mq 9,80	
	Terrazzo						mq 25,20	
	Balcone						mq 10,62	
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 81,73
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Allegati 4 e 5	
CONFINI								
L'immobile confina a sud-est con distacco verso particella 17, a nord-ovest sub. 10, a nord-est con distacco verso particella 2212								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
313	2257	11	1	A/10	2	3 vani	Totale: mq 47	€ 2.564,21
Indirizzo: via Siliqua n. 52, interno H, piano 1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Unità immobiliare avente destinazione d'uso ufficio ma di fatto utilizzata come appartamento. L'ingresso avviene tramite cancelletto in ferro di colore verde, porta in alluminio e vetro posti al paino terra tra le vetrine delle attività commerciali, coperto dal portico. Varcata poi la porta, per mezzo di una scala in muratura ad una rampa si giunge al piano primo. La scala è stata chiusa all'arrivo per mezzo del portoncino blindato che è stato tolto dalla sua posizione originaria ed adattato appunto alla attuale posizione. Il portico (anche in questo caso completamente chiuso) ha una destinazione d'uso residenziale. Da qui e dal piccolo soggiorno è possibile accedere al terrazzo di pertinenza mentre dalla camera si accede al balcone. Dall'ingresso è possibile accedere al terrazzo di pertinenza. Dalla zona giorno si passa all'angolo cottura e al disimpegno sul quale si aprono le porte del bagno e della camera da letto. Da quest'ultima si accede al balcone laterale. Tutti gli ambienti presentano pavimenti in gres di colore chiaro, rivestimenti alle pareti								

del bagno in gres dello stesso colore. La tinteggiatura di tutti gli ambienti è di colore bianco. Gli infissi sono in legno con vetro doppio e grate in ferro di colore verde. Le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas ed impianto di condizionamento. Lo stato di manutenzione è buono.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile presenta copertura a falde con tegole del tipo portoghese; le facciate esterne dell'unità immobiliare sono tinteggiate in colore arancione come tutte le superfici esterne dell'intero fabbricato. Sui lati corti delle facciate del fabbricato, dal tetto inclinato sono stati ricavati balconi a tasca mentre il terrazzo è stato realizzato nella parte longitudinale del tetto che affaccia sul piazzale.

Il sub. 1 identifica la strada privata (b.c.n.c.).

Il sub. 2 identifica un bene comune non censibile (area destinata ai parcheggi) ai sub. 4, 7, 505, 506, 509.

Il sub. 7 identifica la scala di accesso agli uffici del piano primo contraddistinti con gli interni G (sub. 10) e H (sub. 11), il portico e il terrazzo ad essi comuni - beni comuni non censibili.

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte

Nessuno degli immobili pignorati è soggetto ad iva.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1:

-a2: I dati indicati nel pignoramento identificano gli immobili e consentono la loro univoca individuazione. Le intestazioni catastali risultano corrette. Sono invece errati i numeri civici del magazzino contraddistinto con il sub. 15 e degli uffici posti al piano primo che nella visura catastale vengono indicati con il numero 50 mentre di fatto sono contrassegnati con il numero 52. Inoltre le planimetrie catastali degli stessi uffici risultano difforme a causa delle modifiche che sono state apportate sia a livello strutturale che di cambio di destinazione d'uso.

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile5: aggiornamento della toponomastica per numero civico

Immobile7: aggiornamento della toponomastica per numero civico

Immobile8: aggiornamento della toponomastica per numero civico

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

L'estratto di mappa catastale è presente in atti.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: Lo strumento urbanistico comunale in vigore è il Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 162 del 31/03/2006. L'immobile ricade in zona di P.R.G. B (mantenimento, completamento e riqualificazione dei tessuti esistenti), sottozona B3A – completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa; P.P.E. del nucleo di zona "O" n. 62.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: Per gli immobili oggetto di pignoramento è stato rilasciato P.d.C. n. 54 del 12/10/2004 e D.I.A. in variante prot. n. 19433 del 11/03/2008.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Risulta agli atti del Comune di Fiumicino Domanda per il rilascio della Certificazione di Agibilità presentata in data 23/04/2009 prot. n. 30605 ma la stessa non risulta rilasciata.

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Il compendio immobiliare pignorato è parte di più ampio complesso edificatorio che presenta una difformità globale riguardante il piano di costruzione: infatti esso non rispetta le quote stabilite da progetto approvato con la variante del 11/03/2008 (D.I.A. prot. n. 19433) secondo la quale sarebbe dovuto essere rialzato di circa m 1,00 rispetto alla strada, ma è stato invece edificato a livello del piano strada così come previsto nel progetto originario del PdC n. 54 del 2007.

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Immobile1 - Locale commerciale sub. 509

Difformità edilizie: Chiusura del portico antistante mediante realizzazione di muretto alto circa m 1,20 e tende in pvc; chiusura laterale verso sub. 4; delimitazione tramite muretto e tende in pvc verso il distacco con il piazzale antistante e l'area scoperta laterale. Diversa distribuzione degli spazi interni. L'area laterale scoperta occupa in realtà quello che da progetto approvato doveva essere un posto auto scoperto avente dimensioni in pianta di m 5,00x6,00 riportato anche nell'atto d'obbligo stipulato dal notaio Antonio Carella in data 25/01/2007.

Sanabilità: Dovrà essere ripristinata l'apertura del portico mediante abbattimento dei muretti e rimozione del divisorio laterale e ripristinata l'area di parcheggio. Per la diversa distribuzione degli spazi interni andrà presentata c.i.l.a. in sanatoria e aggiornamento planimetria catastale (Docfa).

Costi: € 1.000,00 oblazione; € 200,00 Diritti di istruttoria; € 50,00 diritti catastali; € 1.500,00 spese tecniche; € 500,00 circa rimozione muretti.

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Immobile4 - Locale commerciale sub. 506

Difformità edilizie: Delimitazione del portico antistante; accesso alla copertura del garage sub. 14. Modifica del vano della porta di ingresso al locale e della finestra laterale.

Sanabilità: Per quanto riguarda la delimitazione delle aree esterne, dovrà essere ripristinata la situazione così come approvata da progetto presentato con DIA prot. n. 19433 del 11/03/2008 rimuovendo le staccionate e chiudendo l'accesso alla copertura della copertura del garage sub. 14. Per le difformità dovute alle modifiche di porta e finestra andrà presentata una SCIA in sanatoria ex art. 37 del DPR 380/2001 e aggiornamento planimetria catastale (Docfa).

Costi: € 1.000,00 oblazione; € 250,00 Diritti di istruttoria; € 50,00 diritti catastali; € 1.500,00 spese tecniche.

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Immobili 5 e 6 - Locali magazzino sub. 15 e 510

Difformità edilizie: I due subalterni, nel progetto approvato costituivano un unico ambiente destinato ad area di parcheggio suddivisa in uno spazio di manovra n. 8 posti auto. Ad oggi invece il locale risulta diviso in n. 3 ambienti mediante la realizzazione di due setti murari e ad uno di questi ambienti (il sub. 510 per l'appunto) è stato attribuito un subalterno proprio. Il sub 510 è stato frazionato solo catastalmente dal locale commerciale soprastante (attualmente

sub. 509) al quale era collegato mediante scala interna in difformità dal progetto approvato. Attualmente quindi il sub. 510 non è accessibile dall'esterno se non attraversando il sub. 15. Risulta inoltre spostato il muro dell'intercapedine con aumento della superficie del locale.

Sanabilità: Dovrà essere presentata SCIA in sanatoria ex art. 37 del DPR 380/2001 per lo spostamento del muro perimetrale e ripristinato lo stato dei luoghi riportando il locale ad autorimessa per n. 8 posti auto. Infine dovrà essere presentata una variazione catastale (Docfa) per la fusione dei due sub. 15 e 510 e attribuzione della categoria catastale C/6.

Costi: € 1.000,00 oblazione; € 250,00 Diritti di istruttoria; € 50,00 diritti catastali; € 1.800,00 spese tecniche

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Immobile7 - Ufficio sub. 10

Difformità edilizie: Divisione della scala di accesso al piano primo e chiusura laterale della stessa con infissi in vetro; chiusura del portico con pareti in muratura; realizzazione balcone lato nord-ovest; cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Sanabilità: Dovrà essere ripristinata la situazione approvata da progetto presentato con DIA prot. n. 19433 del 11/03/2008 per la chiusura del portico e della scala e presentata SCIA in sanatoria ex art. 37 del DPR 380/2001 per la realizzazione del balcone a seguito della quale dovrà essere aggiornata la planimetria catastale tramite la presentazione di Docfa.

Il cambio di destinazione d'uso non può essere sanato in quanto realizzato a posteriori rispetto al termine ultimo di sanabilità del 31/03/2003 della L. 26/2003 (ultimo condono edilizio). Infatti il fabbricato è stato realizzato con PdC n. 54/2007 e D.I.A. in variante prot. n. 19433 del 11/03/2008.

Costi: € 4.000,00 circa per oblazione ed oneri dovuti al Comune nonché costi di demolizione e rimozione; € 250,00 Diritti di istruttoria; € 50,00 diritti catastali; € 1.500,00 spese tecniche.

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Immobile8 - Ufficio sub. 11

Difformità edilizie: Divisione della scala di accesso al piano primo e chiusura laterale della stessa con infissi in vetro; chiusura del portico con pareti in muratura; realizzazione balcone lato sud-est; cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Sanabilità: Dovrà essere ripristinata la situazione approvata da progetto presentato con DIA prot. n. 19433 del 11/03/2008 per la chiusura del portico e della scala e presentata SCIA in sanatoria ex art. 37 del DPR 380/2001 per la realizzazione del balcone a seguito della quale dovrà essere aggiornata la planimetria catastale tramite la presentazione di Docfa.

Il cambio di destinazione d'uso non può essere sanato in quanto realizzato a posteriori rispetto al termine ultimo di sanabilità del 31/03/2003 della L. 26/2003 (ultimo condono edilizio). Infatti il fabbricato è stato realizzato con PdC n. 54/2007 e D.I.A. in variante prot. n. 19433 del 11/03/2008. Inoltre risulta presentata una D.I.A. in data 30/05/2013 prot. n. 42137 per il cambio di destinazione d'uso per l'ufficio del piano primo contraddistinto con l'int. H ai sensi della L. 10 del 13/08/2011 ma la stessa risulta sospesa pertanto tutte le opere realizzate sono da considerare privi di titolo.

Costi: € 4.000,00 circa per oblazione ed oneri dovuti al Comune nonché costi di demolizione e rimozione; € 250,00 Diritti di istruttoria; € 50,00 diritti catastali; € 1.500,00 spese tecniche.

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capitolo 5 (facoltativo)

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro:</i>

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
1 - Sub. 4		XXXXXXXXXX
2 - Sub. 10		XXXXXXXXXX
3 - Sub. 11		XXXXXXXXXX
4 - Sub. 15		XXXXXXXXXX
5 - Sub. 505		XXXXXXXXXX
6 - Sub. 506		XXXXXXXXXX
7 - Sub. 509		XXXXXXXXXX
8 - Sub. 510		XXXXXXXXXX

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
1 - Sub. 4	Debitore esecutato	Piena proprietaria	23/09/2022
2 - Sub. 10	Debitore esecutato	Piena proprietaria	23/09/2022
3 - Sub. 11	Debitore esecutato	Piena proprietaria	23/09/2022
4 - Sub. 15	Debitore esecutato	Piena proprietaria	23/09/2022
5 - Sub. 505	Debitore esecutato	Piena proprietaria	23/09/2022
6 - Sub. 506	Debitore esecutato	Piena proprietaria	23/09/2022
7 - Sub. 509	Debitore esecutato	Piena proprietaria	23/09/2022
8 - Sub. 510	Debitore esecutato	Piena proprietaria	23/09/2022

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

<i>Descrizione:</i>			
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità
			SI NO
Atti privati			

Contratti di locazione	1 - Sub. 4	1.12.19	30.11.25	Reg. 13.12.2019	23/09/2022	X	
	2 - Sub. 10	1.5.22	31.4.23	Non registrato	23/09/2022		X
	3 - Sub. 11	1.06.21	30.05.27	Non registrato	23/09/2022		X
	4 - Sub. 15	1.12.21	30.11.22	Reg. 19.10.2021	23/09/2022	X	
	5 - Sub. 505	1.3.16	28.2.22	Reg. 08.03.2016	23/09/2022	X	
	6 - Sub. 506	1.4.16	31.3.22	Reg. 19.3.2016	23/09/2022	X	
	7 - Sub. 509	20.12.21	19.12.28	Reg. 25.01.2022	23/09/2022	X	
	8 - Sub. 510	1.06.21	30.05.27	Non registrato	23/09/2022		X

NOTA: per i contratti di locazione la cui scadenza contrattuale è antecedente alla redazione della presente relazione non si dispone, pur avendola richiesta, della informazione certa circa l'eventuale disdetta. Poiché risulta al custode che vi siano i pagamenti dei canoni successivi a tali scadenze, si può supporre che siano ancora vigenti anche tenendo conto che gli immobili ad oggi risultano detenuti dai soggetti che figurano come conduttori nei rispettivi contratti.

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

La zona di Aranova è una zona in espansione alle porte di Roma e a questa ben collegata. Tutti gli immobili sono da considerarsi piuttosto appetibili in quanto situati in un fabbricato di recente costruzione; gli stessi sono dotati di impianti di climatizzazione, di buoni infissi, grate e di cancelletti estensibili a pantografo (i negozi). Inoltre le unità immobiliari sono asservite da posti auto coperti e scoperti.

B.I. Valore max di locazione negozi=10,37 €/mqxmese OMI Valore medio di locazione negozi= non disponibile

Valore massimo: 10,37 €/mqxmese

Lotto 1: 52,16mqx€/mqxmese 10,37€/mese 540,90

Lotto 2: 52,85mqx€/mqxmese 10,37€/mese 548,05

Lotto 3: 52,85mqx€/mqxmese 10,37€/mese 548,05

Lotto 4: 54,45mqx€/mqxmese 10,37€/mese 564,65

Per il locale garage viene preso in considerazione il valore minimo di mercato in quanto la zona è dotata di buona possibilità di parcheggio su strada pertanto l'affitto di garage o di posti auto risulta essere poco appetibile.

B.I. Valore min di locazione garage=4,09 €/mqxmese OMI Valore min di locazione garage=3,50 €/mqxmese

B.I. Valore min di locazione posto auto coperto=3,45 €/mqxmese OMI Valore min di locazione posto auto coperto=

Valore medio: 3,80 €/mqxmese

Lotto 5: 275,83mqx€/mqxmese 3,80€/mese 1.048,15

B.I. Valore max di locazione ufficio=8,27 €/mqxmese

OMI Valore medio di locazione ufficio=8,50 €/mqxmese

Valore medio: 8,38 €/mqxmese

Lotto 6: 59,11mqx€/mqxmese 8,38€/mese 495,34

Lotto 7: 59,11mqx€/mqxmese 8,38€/mese 495,34

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento: Notificato a mezzo raccomandata A/R n. 66837966472-4 del 16/08/2022				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Negozio int. A	XXXXXXXXXXXX	Fg. 313, part. 2257, sub. 509	1/1	Atto pubblico di compravendita a rogito notaio Antonio Carella del 11/03/2004 trascritto a Roma 2 il 23/03/2004 al n.
Negozio int. B	XXXXXXXXXXXX	Fg. 313, part. 2257, sub. 4	1/1	
Negozio int. C	XXXXXXXXXXXX	Fg. 313, part. 2257, sub. 505	1/1	
Negozio int. D	XXXXXXXXXXXX	Fg. 313, part. 2257, sub. 506	1/1	

Magazzino 1	XXXXXXXXXX	Fg. 313, part. 2257, sub. 15	1/1	14746/9358 (part. 1019); al
Magazzino 2	XXXXXXXXXX	Fg. 313, part. 2257, sub. 510	1/1	n. 14745/9357 (part. 1018);
Ufficio int. G	XXXXXXXXXX	Fg. 313, part. 2257, sub. 10	1/1	al n. 14743/9355 (part. 1020
Ufficio int. H	XXXXXXXXXX	Fg. 313, part. 2257, sub. 11	1/1	e part. 1023)

Quesito 7.B) – Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1: Locale commerciale int. A
Lotto 2: Locale commerciale int. B
Lotto 3: Locale commerciale int. C
Lotto 4: Locale commerciale int. D
Lotto 5: Locali garage
Lotto 6: Ufficio int. G
Lotto 7: Ufficio int. H

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u>
--

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto:
Lotto 1: Locale commerciale sub. 509
Lotto 2: Locale commerciale sub. 4
Lotto 3: Locale commerciale sub. 505
Lotto 4: Locale commerciale sub. 506
Lotto 5: Locale garage sub. 15 e 510 (dopo la fusione)
Lotto 6: Ufficio sub. 10
Lotto 7: Ufficio sub. 11

8. STIMA**Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati**

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Locale commerciale sub. 509			100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 52,16
Accessori		mq		mq
			Superficie commerciale	Mq 52,16

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Metodo sintetico-comparativo: Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili. Gli elementi che si possono prendere in esame sono:

- ubicazione;
- dimensione;
- situazione edile (finiture, stato di manutenzione),
- disponibilità di parcheggi e accessibilità.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Locale commerciale	Val. locali	Min. 2.200 ÷ Max. 4800	€/mq 3.500,00	€/mq 2.478,50
	OMI	Quotazioni non disponibili	€/mq	
	BI	Min. 1.123 ÷ Max. 1.791	€/mq 1.457,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell' immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell' immobile in oggetto.

La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

Coefficiente di merito età edificio: 10-40 anni, stato buono: = 0,90

Coefficiente di merito posizione: ordinaria: = 0,00

€/mq 2.478,50x0,90= **€/mq 2.230,65**

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Locale commerciale sub. 509	52,16	2.230,65	€116.350,70
Valore di Mercato in cifra tonda			€116.350,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Locale commerciale sub. 509

Costo Regularizzazione abuso **€3.250,00**

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 1	€	Euro/00
Locale commerciale sub. 509	113.100,00	Centotredicimilacento/00

Immobile 2 Locale commerciale sub. 4		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 52,85	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 52,85
Accessori		mq		mq

			Superficie commerciale	Mq52,85
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<u>Metodo sintetico-comparativo</u> : Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili. Gli elementi che si possono prendere in esame sono: - ubicazione; - dimensione; - situazione edile (finiture, stato di manutenzione), - disponibilità di parcheggi e accessibilità.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Locale commerciale	Val. locali	Min. 2.200 ÷ Max. 4800	€/mq 3.500,00	€/mq 2.478,50
	OMI	Quotazioni non disponibili	€/mq	
	BI	Min. 1.123 ÷ Max. 1.791	€/mq 1.457,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell' immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell' immobile in oggetto. La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione: Coefficiente di merito età edificio: 10-40 anni, stato buono: = 0,90 Coefficiente di merito posizione: ordinaria: = 0,00 €/mq 2.478,50x0,90= €/mq 2.230,65				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Locale commerciale sub. 4	52,85	2.230,65	€ 117.889,85	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 117.900,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Locale commerciale sub. 4				
Costo Regularizzazione abuso			€ -	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
Descrizione:				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				

Lotto 2	€	Euro/00
Locale commerciale sub. 4	117.900,00	Centodiciassettemilanovecento/00

Immobile 3		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Locale commerciale sub. 505		mq 52,85	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 52,85
Accessori		mq		mq
			Superficie commerciale	Mq52,85

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Metodo sintetico-comparativo: Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili. Gli elementi che si possono prendere in esame sono:

- ubicazione;
- dimensione;
- situazione edile (finiture, stato di manutenzione),
- disponibilità di parcheggi e accessibilità.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Locale commerciale	Val. locali	Min. 2.200 ÷ Max. 4800	€/mq 3.500,00	€/mq 2.478,50
	OMI	Quotazioni non disponibili	€/mq	
	BI	Min. 1.123 ÷ Max. 1.791	€/mq 1.457,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell'immobile in oggetto.

La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

Coefficiente di merito età edificio: 10-40 anni, stato buono: = 0,90

Coefficiente di merito posizione: ordinaria: = 0,00

€/mq 2.478,50x0,90= **€/mq 2.230,65**

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Locale commerciale sub. 505	52,85	2.230,65	€ 117.889,85
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 117.900,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -		
Locale commerciale sub. 505		
Costo Regolarizzazione abuso		€ -
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione:		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 3	€	Euro/00
Locale commerciale sub. 505	117.900,00	Centodiciassettemilanovecento/00

Immobile 4 Locale commerciale sub. 506		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 54,45	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 54,45
Accessori		mq		mq
			Superficie commerciale	Mq54,45

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<u>Metodo sintetico-comparativo</u>: Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili. Gli elementi che si possono prendere in esame sono: - ubicazione; - dimensione; - situazione edile (finiture, stato di manutenzione), - disponibilità di parcheggi e accessibilità.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Locale commerciale	Val. locali	Min. 2.200 ÷ Max. 4800	€/mq 3.500,00	€/mq 2.478,50
	OMI	Quotazioni non disponibili	€/mq	
	BI	Min. 1.123 ÷ Max. 1.791	€/mq 1.457,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell' immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato,				

riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell' immobile in oggetto. La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione: Coefficiente di merito età edificio: 10-40 anni, stato buono: = 0,90 Coefficiente di merito posizione: ordinaria: = 0,00 €/mq 2.478,50x0,90= €/mq 2.230,65			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Locale commerciale sub. 506	54,45	2.230,65	€ 121.458,89
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 121.500,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Locale commerciale sub. 506			
Costo Regularizzazione abuso			€ 2.800,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 4	€	Euro/00	
Locale commerciale sub. 506	118.700,00	Centodiciottomilasettecento/00	

Immobili 5 e 6		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Locali garage sub. 15 e 510		Mq275,83	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 275,83
Accessori		mq		mq
			Superficie commerciale	Mq 275,83
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<u>Metodo sintetico-comparativo</u> : Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili. Gli elementi che si possono prendere in esame sono: - ubicazione; - dimensione; - situazione edile (finiture, stato di manutenzione), - disponibilità di parcheggi e accessibilità.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Garage	Val. locali	Quotazioni non disponibili	€/mq	€/mq 1.029,00
	OMI	Min. 800 ÷ Max. 1.200	€/mq 1.000,00	
	BI	Min. 858 ÷ Max. 1.258	€/mq 1.058,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell'immobile in oggetto.

La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

Coefficiente di merito per box - piani inferiori al 1° in zona con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico, con facilità di accesso e di manovra: =0,90

€/mq 1.029,00x0,90= €/mq **926,10**

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Garage sub. 15 e 510	275,83	926,10	€ 255.446,16
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 255.500,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Garage sub. 15 e 510

Costo Regularizzazione abuso	€3.100,00
------------------------------	------------------

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 5	€	Euro/00
Garage sub. 15 e 510	252.400,00	Duecentocinquantaduemilaquattrocento/00

Immobile 7 Ufficio sub. 10		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 44,93	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 44,93
Accessori	Balcone	mq 10,62	30% della superficie	mq 3,19
	Terrazzo	mq 25,20	30% della superficie	mq 7,56
	Portico	mq 9,80	35% della superficie	mq 3,43
			Superficie commerciale	Mq 59,11

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Metodo sintetico-comparativo: Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili. Gli elementi che si possono prendere in esame sono:

- ubicazione;
- dimensione;
- situazione edile (finiture, stato di manutenzione),

- disponibilità di parcheggi e accessibilità.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Ufficio	Val. locali	Min. 1.300 ÷ Max. 1.770	€/mq 1.535,00	€/mq 1.607,50
	OMI	Min. 1.400 ÷ Max. 2.000	€/mq 1.700,00	
	BI	Min. 1.230 ÷ Max. 1.945	€/mq 1.587,50	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell’ ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell’ immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell’ immobile in oggetto.				
La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:				
Coefficiente per uffici in posizioni secondarie: = 0,95				
€/mq 1.607,50x0,95= €/mq 1.607,50x0,76= €/mq 1.527,12				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene		Mq	€/mq	Valore di mercato
Ufficio sub. 10		59,11	1.527,12	€ 90.268,06
Valore di Mercato in cifra tonda				€ 90.300,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Ufficio sub. 10				
Costo Regolarizzazione abuso				€ 5.800,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
Descrizione:				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l’eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto 6		€	Euro/00	
Ufficio sub. 10		84.500,00	Ottantaquattromilacinquecento/00	

Immobile 8 Ufficio sub. 11		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq
Accessori	Balcone	mq 10,62	30% della superficie	mq 3,19
	Terrazzo	mq 25,20	30% della superficie	mq 7,56

	Portico	mq 9,80	35% della superficie	mq 3.43
			Superficie commerciale	Mq 59,11
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<u>Metodo sintetico-comparativo</u> : Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili. Gli elementi che si possono prendere in esame sono: - ubicazione; - dimensione; - situazione edile (finiture, stato di manutenzione), - disponibilità di parcheggi e accessibilità.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Ufficio	Val. locali	Min. 1.300 ÷ Max. 1.770	€/mq 1.535,00	€/mq 1.607,50
	OMI	Min. 1.400 ÷ Max. 2.000	€/mq 1.700,00	
	BI	Min. 1.230 ÷ Max. 1.945	€/mq 1.587,50	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell' immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell' immobile in oggetto. La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione: Coefficiente per uffici in posizioni secondarie: = 0,95 $\text{€/mq } 1.607,50 \times 0,95 = \text{€/mq } 1.607,50 \times 0,76 = \text{€/mq } 1.527,12$				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene		Mq	€/mq	Valore di mercato
Ufficio sub. 11		59,11	1.527,12	€ 90.268,06
Valore di Mercato in cifra tonda				€ 90.300,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Ufficio sub. 11				€ 5.800,00
Costo Regularizzazione abuso				
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
Descrizione:				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto 7		€	Euro/00	

Ufficio sub.11	84.500,00	Ottantaquattromilacinquecento/00
----------------	-----------	----------------------------------

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

Al termine delle operazioni peritali il valore totale che si ottiene sommando quello dei singoli lotti è pari a € **889.000,00**.

La sottoscritta ha inviato la presente relazione di consulenza tecnica alle parti nei termini stabiliti dal Giudice. Non sono pervenute osservazioni.

Civitavecchia, lì 03/05/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Giorgia Martino

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Visure storiche degli immobili, planimetrie catastali, estratto di mappa

ALLEGATO 2 - Elenco subalterni ed elaborato planimetrico

ALLEGATO 3 - Atto di compravendita

ALLEGATO 4 - Rilievo metrico delle unità immobiliari

ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 6 - Planimetrie delle difformità

ALLEGATO 7 - Inquadramento dei vincoli

ALLEGATO 8 - Inquadramento su PRG, estratto di mappa e foto aerea

ALLEGATO 9 - Autorizzazioni urbanistiche

ALLEGATO 10 - Domanda per il rilascio del Certificato di agibilità

ALLEGATO 11 - Contratti di locazione registrati

ALLEGATO 12 - Procedimenti eseguiti

