

Tribunale di Civitavecchia

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: RGE 194/2023 riunita alla 85/2020

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: Dott. Stefano Palmaccio
ESPERTO ESTIMATORE: Arch. Angela Costanza Chiné
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Isabella Calderai

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA COMPLETA DI RISPOSTE
ALLE NOTE DI OSSERVAZIONE
procedure riunite RGE 194/2023 + 85/2020**

Relazione unica completa, con risposta a tutti i quesiti posti nella procedura 194/2023 RGE e
acquisizione della relazione tecnica già depositata il 24 ottobre 2023 per la procedura 85/2020 RGE



INDICE

CAPITOLO 1-QUESITI POSTI DAL G.E.	3
CAPITOLO 2-PREMESSA	5
CAPITOLO 3-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
CAPITOLO 4-RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.	7
RISPOSTA AI QUESITI N.1-2-3-4-5 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO	7
LOCALI COMMERCIALI	7
POSTI AUTO	8
RISPOSTA AL QUESITO N.6 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLE PROCEDURE RIUNITE RGE 85/2020 E RGE 194/2023	11
LOCALI COMMERCIALI	12
POSTI AUTO	15
RISPOSTA AI QUESITI N.7-8 STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	18
LOCALI COMMERCIALI	18
POSTI AUTO	18
RISPOSTA AI QUESITI N.9 -10 SITUAZIONE URBANISTICA	21
LOCALI COMMERCIALI	21
POSTI AUTO	22
RISPOSTA AL QUESITO N.11 VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	22
RISPOSTA AL QUESITO N.12 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	23
LOCALI COMMERCIALI	23
POSTI AUTO	24
RISPOSTA AL QUESITO N.13 VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, USI CIVICI	25
LOCALI COMMERCIALI E POSTI AUTO	25
RISPOSTA AI QUESITI N.14-15 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	28
LOCALI COMMERCIALI	28
POSTI AUTO	28
RISPOSTA AL QUESITO N.16 STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	30
LOCALI COMMERCIALI	30
POSTI AUTO	36
CAPITOLO 5 - RISPOSTA ALLE NOTE DI OSSERVAZIONE	40
RISPOSTA ALLE NOTE DI OSSERVAZIONE - [REDACTED]	40
RISPOSTA ALLE NOTE DI OSSERVAZIONE- [REDACTED]	42
CONCLUSIONI ALLE NOTE DI OSSERVAZIONE:	44
CAPITOLO 6 - CONCLUSIONI E ALLEGATI	45

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.comPubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CAPITOLO 1-QUESITI POSTI DAL G.E.

Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato

(provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc...)

QUESITO N.1

Verifici, 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.

QUESITO N.2

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:

-In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato **oppure** se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo 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 trascrizioni (sia a favore, che contro) 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 e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo 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.

- In secondo luogo, 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).

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.

- In terzo luogo, 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. 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 G.E.

QUESITO N.3

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

QUESITO N.4

Predisponga, 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 di trascritto il...

QUESITO N.5

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

Descrizione dell'immobile pignorato

QUESITO N.6

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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 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.

Storia e identificazione catastale

QUESITO N.7

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: 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 bene. comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

QUESITO N.8

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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici).

Situazione urbanistica

QUESITO N.9

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed 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.

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Titoli edilizi

QUESITO N.10

Indichi 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**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 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'articolo 40, comma sesto, della 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.

Verifica dei procedimenti giudiziari

QUESITO N.11

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Occupazione dell'immobile pignorato e assegnazione della casa coniugale

QUESITO N.12

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza 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. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.

Vincoli, oneri condominiali, usi civici

QUESITO N.13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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; 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.

Individuazione dei lotti

QUESITO N.14

Appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata 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. 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 ed 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.

QUESITO N.15

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.

Stima degli immobili pignorati

QUESITO N.16

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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai 9 anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art. 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti nei precedenti all'iscrizione di ipoteca del creditore precedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima 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.

CAPITOLO 2-PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Angela Costanza Chiné, nata a Reggio Calabria il 07.12.1965 e residente a Ladispoli con studio in via Londra 8b, iscritta all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 17488; nominata C.T.U. Esperto Estimatore nella esecuzione immobiliare in intestazione, con provvedimento di nomina del 16 gennaio 2024 e accettazione telematica dell'incarico del 25 gennaio 2024, in accordo con il nominato Custode Avv. Isabella Calderai fissava l'inizio delle operazioni peritali al 14.02.2024. In espletamento dell'incarico ricevuto in data 20 marzo 2024 l'esperto depositava la relazione sintetica e provvisoria con la descrizione del compendio pignorato nelle procedure riunite nn. 85/2020 e 194/2023 RGE. Si precisa che la procedura 85/2020 è stata oggetto di incarico al CTU geom. Giuseppe Bravi poi revocato e nominato, a integrazione, il sottoscritto esperto che rispondendo ai soli quesiti posti, acquisiva nel proprio elaborato, depositato il 24 ottobre 2023, anche i quesiti del precedente CTU predisponendo un elaborato unico redatto come richiesto dal G.E. nel verbale d'udienza del 30 maggio 2023 che disponeva: *... l'esperto estimatore provveda a redigere elaborato peritale unico avente ad oggetto solo i locali commerciali, acquisendo anche le risposte ai quesiti affidati solo al precedente tecnico, e precisi l'assenza dei vincoli sopra indicati.*

In data 20 marzo 2024, l'esperto depositava anche un'istanza al G.E. al fine di ottenere l'autorizzazione ad effettuare alcuni aggiornamenti relativi alla procedura 85/2020 RGE depositata il 24 ottobre 2023 tra cui l'intestazione catastale e la toponomastica catastale, non oggetto del proprio precedente incarico e non aggiornati dal precedente CTU geom. Giuseppe Bravi. Successivamente, considerando il rapporto di complementarità tra gli immobili oggetto delle due procedure, l'esperto richiedeva comunque, presso gli uffici competenti, l'aggiornamento catastale dei locali commerciali al fine di uniformare le due procedure avendo già ricevuto gli aggiornamenti per la procedura 194/2023 RGE. Sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, il sottoscritto Esperto Estimatore, ha redatto la presente relazione **con particolare riferimento ai beni pignorati nella procedura 194/2023 RGE** (posti auto) acquisendo anche la relazione tecnica già depositata il 24 ottobre 2023 completa di allegati per come sopra descritta, componendone un elaborato unico.

L'elaborato risulta completo delle risposte date alle note di osservazione ricevute da parte [REDACTED] dall' [REDACTED] in data 18 aprile 2024 [REDACTED] a 22 aprile 2024.

Si deposita in data odierna adeguando il modello pubblicato sul sito dell'Intestato Tribunale ai quesiti ricevuti nel proprio incarico. L'elaborato peritale si compone di n. 45 pagine e n. 60 allegati.

L'elaborato è consultabile tramite il collegamento ipertestuale dell'indice

CAPITOLO 3-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE					
DEPOSITI TELEMATICI e RICERCHE	UFFICIO/ATTIVITÀ	Invio telematico/DATA	ESITO	ALLEGATI	
PST GIUSTIZIA	Giuramento	8 febbraio 2023 25 gennaio 2024			
	Fascicolo telematico	Varie date	Consultazioni periodiche		
	Deposito perizia unica	23 ottobre 2023			
	Deposito perizia	30 aprile 2024			
SISTER	Conservatoria	27-30 marzo 2023 26-27-29 febbraio 2024 6-7-12 marzo 2024	Ispezioni ipotecarie	ALL. "A"	
	Catasto	28-29 febbraio 2023 2 marzo 2023 14-23-26-27-28-29 febbraio 2024 4-7-11-14-18 marzo 2024	Elaborato Planimetrico Inquadramento Territoriale Vis. catastali con aggiornamenti Planimetrie catastali Mappa catastale	ALL. "B" lotto 1 ALL. "B" lotto 2 ALL. "B" lotto 3 ALL. "B" lotto 4	ALL. "B" lotto 5 ALL. "B" lotto 6 ALL. "B" lotto 7 ALL. "B" lotto 8
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	Febbraio 2023-2024			
QUOTAZIONI	Bollettini OMI e valori locali	Aprile 2023 Marzo 2024	Quotazioni ufficiali	ALL. "C"	
ACCESSO AGLI ATTI					
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		ALLEGATI	
COMUNE DI FIUMICINO	Area Edilizia Settore ERP	Convenzione del 25.05.07 Titolo edilizio e agibilità		ALL. "D" ALL. "E"	
AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO	Richiesta documentazione	Regolamento condominiale Posizione contabile, millesimi, spese di manutenzione		ALL. "F" ALL. "G"	
INFOCAMERE	Telemaco	Statuto " Visura ca		ALL. "H" ALL. "I"	
ATTI DI INTERESSE					
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato	
FIUMICINO	Sopralluogo	14 aprile 2023 14 febbraio 2024	Verbali di sopralluogo	ALL. "L" lotto 1 ALL. "L" lotto 2 ALL. "L" lotto 3 ALL. "L" lotto 4	ALL. "L" lotto 5 ALL. "L" lotto 6 ALL. "L" lotto 7 ALL. "L" lotto 8
			Elaborato fotografico	ALL. "M" lotto 1 ALL. "M" lotto 2 ALL. "M" lotto 3 ALL. "M" lotto 4	ALL. "M" lotto 5 ALL. "M" lotto 6 ALL. "M" lotto 7 ALL. "M" lotto 8
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	30 maggio 2023-21 maggio 2024			
ALTRI ALLEGATI		Elaborato grafico		ALL. "N" lotto 1 ALL. "N" lotto 2 ALL. "N" lotto 3 ALL. "N" lotto 4	ALL. "N" lotto 5 ALL. "N" lotto 6 ALL. "N" lotto 7 ALL. "N" lotto 8
				ALL. "O"	
			Convenzione "Consorzio Isolato Stazione" del 17.09.04	ALL. "P"	
			Atto d'obbligo edilizio	ALL. "Q"	
		Descrizione lotti		ALL. "R" lotto 1 ALL. "R" lotto 2 ALL. "R" lotto 3 ALL. "R" lotto 4	ALL. "R" lotto 5 ALL. "R" lotto 6 ALL. "R" lotto 7 ALL. "R" lotto 8
				ALL. "S" lotto 1 ALL. "S" lotto 2 ALL. "S" lotto 3 ALL. "S" lotto 4	ALL. "S" lotto 5 ALL. "S" lotto 6 ALL. "S" lotto 7 ALL. "S" lotto 8
			Sintesi Identificativi Catastale		
			Attestazione assenza di Usi Civici	ALL. "T"	

La perizia sarà corredata anche di una versione della relazione di consulenza tecnica 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).

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CAPITOLO 4-RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.

RISPOSTA AI QUESITI N.1-2-3-4-5 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato o certificato notarile)

LOCALI COMMERCIALI				
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° comma c.p.c.				
BENI				
1. Locale commerciale via Berlinguer, 19 Piano T int. 1 scala A				
2. Locale commerciale via Berlinguer, 23 Piano T int. 2 scala A				
3. Locale commerciale via Berlinguer, 25 Piano T int. 2 scala B				
4. Locale commerciale via Berlinguer, 29 Piano T int. 1 scala B				
RGE 85/2020 LOCALI COMMERCIALI <u>Risposta acquisita dalla relazione del precedente tecnico</u>	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza della documentazione (art. 567, 2° comma c.p.c.)
Certificato Ipotecario	SI	24/07/1992 01/06/2020		Dall'esame preliminare, la documentazione di cui all'art. 567 co. 2° del c.p.c. risulta completa
Certificazione Notarile				
Segnalazioni al Giudice				
ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Dall'esame di quanto contenuto nel CERTIFICATO IPOTECARIO si evidenziano per i beni oggetto della procedura esecutiva la presenza delle sottoelencate iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:				
<u>Risposta acquisita dalla relazione del precedente tecnico</u>				
IPOTECHE				
<u>Risposta acquisita dalla relazione del precedente tecnico</u>				
IPOTECA VOLONTARIA iscritta Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma, in data 14/11/2007 RG 85637 RP 25504, a favore della [REDACTED] con [REDACTED] con sede [REDACTED] a garanzia di mutuo, gravante su intera proprietà immobiliare IN DIRITTO DI SUPERFICIE di cui al Foglio 743 C.T. particelle 371, 303, 352, 353, 356, 361, e 375 del Comune di Fiumicino, per complessivi [REDACTED]				
Rif. pag. 148 Certificato Ipotecario;				
- ANNOTAZIONE iscritta in data 21/01/2010 RG 4536 RP 840 FRAZIONAMENTO IN QUOTA, gravante sugli immobili:				
F. 743 part. 371 sub. 45 C1 scala A int. 1 p.T. Ipoteca € 290.500,00 Capitale 125.450,00;				
F. 743 part. 371 sub. 46 C1 scala A int. 2 p.T. Ipoteca € 326.300,00 Capitale 163.150,00;				
F. 743 part. 371 sub. 47 C1 scala B int. 1 p.T. Ipoteca € 290.500,00 Capitale 125.450,00;				
F. 743 part. 371 sub. 48 C1 scala B int. 2 p.T. Ipoteca € 355.104,00 Capitale 167.552,00;				
Rif. pag. 191-199-200 Certificato Ipotecario				
PIGNORAMENTI				
<u>Risposta acquisita dalla relazione del precedente tecnico</u>				
PIGNORAMENTO DI IMMOBILI trascritto Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma 2 in data 01/06/2020 RG 20094 RP 13912 a favore della [REDACTED]				
[REDACTED] gravante per l'intera proprietà in PROPRIETÀ SUPERFICIARIA dei seguenti immobili:				
F. 743 part. 371 sub. 45 C1 scala A int. 1 p.T. Via da denominarsi snc;				
F. 743 part. 371 sub. 46 C1 scala A int. 2 p.T. Via da denominarsi snc;				
F. 743 part. 371 sub. 47 C1 scala B int. 1 p.T. Via da denominarsi snc;				
F. 743 part. 371 sub. 48 C1 scala B int. 2 p.T. Via da denominarsi snc;				
Rif. pag. 218-219 Certificato Ipotecario				
SEQUESTRI				

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risposta acquisita dalla relazione del precedente tecnico

DOMANDE GIUDIZIALI

Risposta acquisita dalla relazione del precedente tecnico

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO

Risposta acquisita dalla relazione del precedente tecnico

ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

Risposta acquisita dalla relazione del precedente tecnico

Vedasi certificato Ipotecatale agli atti

PROVENIENZA

Risposta acquisita dalla relazione del precedente tecnico

PROVENIENZA:

- Gli immobili di cui alla presente Procedura Esecutiva, individuati al Foglio 743 del Comune di Fiumicino, Particella 371 Sub. 45, 46, 47 e 48 sono pervenuti in possesso della [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di Rogito notarile del Notaio Mecenate Fulvio repertorio 18640/7082 trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 28/12/2010 RG 74357 RP 43362 e rettifica trascritta a Roma 2 RG 6736 RP 4704;
- alla [REDACTED] immobili erano pervenuti avendoli edificati sul terreno di cui alle Foglio 743 particella 371, unitamente alle particelle 375, 361, 352, 353, 356 e 303, assegnato in diritto PROPRIETÀ SUPERFICIARIA a seguito di atto a rogito del Notaio Gilardoni Guido di Roma repertorio n° 28757/10903 registrato in data 24/10/2007 presso l'Agenzia delle Entrate l'Ufficio Provinciale di Roma RG 80024 RP 40068;

POSTI AUTO

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° comma c.p.c.

BENI

5. Posto auto via Berlinguer Piano T Int. 37
6. Posto auto via Berlinguer Piano T Int. 38
7. Posto auto via Berlinguer Piano T Int. 39
8. Posto auto via Berlinguer Piano T Int. 40

RGE 194/2023 POSTI AUTO	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza della documentazione (art. 567, 2° comma c.p.c.)
Certificato Ipotecario			X	
Certificazione notarile	Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia Depositata il 10.11.2023	Fino al 30/10/2023		*Risulta incompleta e per questo segnalata al G.E.
*Segnalazioni al Giudice	A seguito di accertamenti eseguiti congiuntamente al Custode Giudiziario avv. Isabella Calderai e deposito telematico effettuato dallo stesso Custode Giudiziario in data 19.03.2024, si è rappresentato che nella certificazione Notarile manca la continuità delle trascrizioni e la certificazione storica catastale.			

NOTE

Si riscontra in atti, depositato da parte intervenuta, un'integrazione di certificazione notarile del Notaio Guido Gilardoni di Roma del 19 febbraio 2024 recante precisazione in ordine all'assenza di iscrizione ipotecaria sui posti auto oggetto di procedura esecutiva.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IPOTECHE

FORM. 85637/25504 del 14.11.2007 - Roma 2 - Ipoteca volontaria atto del 13.11.2007 rep. 29372/11204 Notaio Gilardoni Guido per [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio; durata 30 anni.

[REDACTED]
C/o [REDACTED]
Immobili siti in Fiumicino: terreni f. 743 p.lla 371 p.lle 303, 352,353,356,361,375

ANNOTAZIONE FORM. 4536/840 del 21.01.2010 - Roma 2 atto del 14.01.2010 rep. 33584/13227 Notaio Gilardoni Guido per FRAZIONAMENTO IN QUOTA sulle sole porzioni facenti parte del fabbricato residenziale/commerciale insistente sulla particella 371 del foglio 743 senza attribuzione di quote di mutuo/ipoteca ai posti auto.

PIGNORAMENTI

FORM. 58942/41938 del 30/10/2023 - Roma 2 - Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento immobiliare U.n.e.p. C/o Tribunale di Civitavecchia, atto n. Rep. 2604

Fa [REDACTED]
C/o [REDACTED]
Immobili siti in Fiumicino:

- Via da denominarsi Catasto Fabbricati f. 743 p.lla 303 sub 37 - int. 37 - C6 - 12 mq
- Via da denominarsi Catasto Fabbricati f. 743 p.lla 303 sub 38 - int. 38 - C6 - 12 mq
- Via da denominarsi Catasto Fabbricati f. 743 p.lla 303 sub 39 - int. 39 - C6 - 12 mq
- Via da denominarsi Catasto Fabbricati f. 743 p.lla 303 sub 40 - int. 40 - C6 - 12 mq

SEQUESTRI

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della Conservatoria Immobiliare, non risultano sequestri.

DOMANDE GIUDIZIALI

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della Conservatoria Immobiliare, non risultano domande giudiziali.

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della Conservatoria Immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento.

ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

ALLA SOC. DEBITRICE NELLA PROCEDURA, è pervenuta la proprietà superficiale in forza di ATTO di COMPRAVENDITA del 21/12/2010 rep.18640/7082 Pubblico ufficiale Dott. Mecenate Fulvio, Notaio in Roma, trascritto a Roma 2 R.G. 74357 R.P. 43362 il 28.12.2010 e rettificato a Roma 2 il 13.02.2020 ai nn. R.G. 6736 R.P. 4704 [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera proprietà superficiale;

[REDACTED] è pervenuta la proprietà superficiale in forza della Convenzione con il Comune di Fiumicino del 25/05/2007 rep. 28757/10903 - Pubblico ufficiale Dott. Gilardoni Guido, Notaio in Roma di cui trascritto ATTO DI CESSIONE Di Diritti Reali A Titolo Oneroso, Roma 2 il 24/10/2007 FORM. 80024/40068 dal [REDACTED] per l'intera piena proprietà superficiale;

Al [REDACTED] la proprietà è pervenuta a seguito della Cessione Di Diritti Reali a Titolo Gratuito nel modo seguente:

- a rogito del Notaio Guido Gilardoni del 12.12.2006 rep 27848/10447 FORM 1489_872 del 10 gennaio 2007 la proprietà individuata al f. 743 p.lle **361 e 375**;
- a rogito del Notaio Marco De Luca, del 22/12/2004 rep. 24247/11419 trascritto a Roma 2 il 05/01/2005 FORM. 457/342 la proprietà individuata al f. 743 p.lla **356**;

Tutte particelle provenienti da [REDACTED] ex 12

- a rogito del Notaio Guido Gilardoni del 12.12.2006 rep 27848/10447 FORM 1488_871 del 10 gennaio 2007 la proprietà individuata al f. 743 p.lle **352 e 353**;
- a rogito del Notaio Marco De Luca, del 22/12/2004 rep. 24247/11419 trascritto a Roma 2 il 05/01/2005 FORM. 458/343 la proprietà individuata al f. 743 p.lla **303**;

Tutte particelle provenienti [REDACTED] p.lla ex 252

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A [REDACTED] la proprietà (part.lle **361, 375, e 356**) è pervenuta con ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Guido Gilardoni del 30.12.2003 rep. 23308/7675 Form. 1505/1099 del 13.01.2004 da [REDACTED] relativamente alla originaria particella 12;

A [REDACTED] per ATTO DI DEVOLUZIONE del 15.12.2003, cambio denominazione, dove [REDACTED] si trasforma in [REDACTED] rep. 73556 Form. 1012/733 del 09.01.2004 derivante da ATTO DI SCISSIONE del 28.10.2003 Notaio Paolo Silvestro rep. 73387/15645 Form. 1011/732 del 09.01.2004 da [REDACTED] relativamente alla originaria particella 12;

A [REDACTED] con ATTO DI DEVOLUZIONE del 01.02.2001 rep. 61629 Form. 51278/35384 del 20.12.2001 da [REDACTED] relativamente alla originaria particella 12.

A [REDACTED] la proprietà (part.lle **352, 353 e 303**) è pervenuta con ATTO FUSIONE di SOCIETA' per incorporazione con [REDACTED] del Notaio Cinotti Nicola del 18.12.2002 rep. 104312, FORM 1554/1123 del 16/01/2003 relativamente alla originaria particella 252.

ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

PER LA P.LLA 12

Atto Notarile di Compravendita Notaio Guido Gilardoni del 30.12.2003 rep. 23308/7675 Form. 1505/1099 del 13.01.2004

NOTE: Tale atto non completa il ventennio che invece verrà completato con i successivi ATTI di DEVOLUZIONE presenti nella certificazione ipotecaria depositata agli atti della procedura riunita 85/2020

PER LA P.LLA 252

Atto Notarile di Fusione Di Società per Incorporazione Dott. Cinotti Nicola Notaio in Roma, del 18/12/2002 rep. 104312 trascritto a Roma 2 il 16/01/2003 al n. 1123 di formalità.

CERTIFICATO DI STATO CIVILE LOCALI COMMERCIALI E POSTI AUTO

Trattasi di Società di cui risulta allegata la visura camerale reperita dall'esperto.

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 10
di 45

Firmato Da: ANGELA COSTANZA CHINÉ Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1be42e866bd27585

RISPOSTA AL QUESITO N.6 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLE PROCEDURE RIUNITE RGE 85/2020 e RGE 194/2023

Il compendio pignorato nelle procedure riunite RGE 85/2020 e RGE 194/2023 si compone di n. 4 locali commerciali oggetto di procedura esecutiva di cui RGE 85/2020 e n. 4 posti auto oggetto di procedura esecutiva di cui RGE 194/2023 (**Figura 1**)

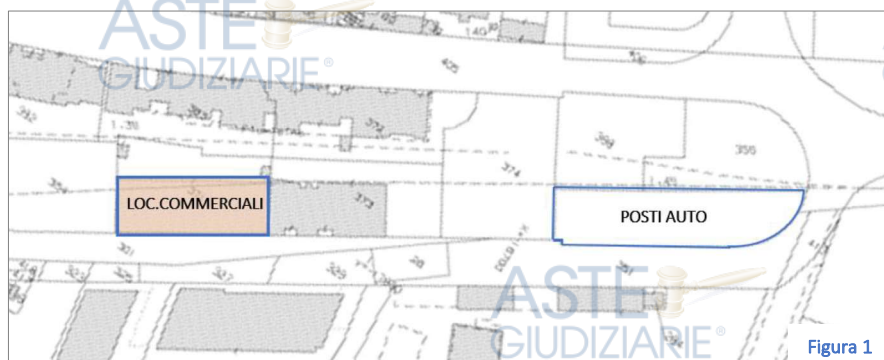


Figura 1

LOCALI COMMERCIALI

BENI	IDENTIFICATIVO CATASTALE	INDIRIZZO
BENE 1	Foglio 743 P.IIa 371 Sub. 45 C/1	Via Enrico Berlinguer 19, Piano T, Int. 1 Scala "A"
BENE 2	Foglio 743 P.IIa 371 Sub. 46 C/1	Via Enrico Berlinguer 23, Piano T, Int. 2 Scala "A"
BENE 3	Foglio 743 P.IIa 371 Sub. 48 C/1	Via Enrico Berlinguer 25, Piano T, Int. 2 Scala "B"
BENE 4	Foglio 743 P.IIa 371 Sub. 47 C/1	Via Enrico Berlinguer 29, Piano T, Int. 1 Scala "B"

I locali commerciali fanno parte di un fabbricato sito nel Comune di Fiumicino (RM) in via Enrico Berlinguer ubicato all'interno del Comparto "F", Lotto "B", denominato "Isolato Stazione". L'intero edificio si sviluppa su n. 6 piani fuori terra ed è composto da 36 alloggi a cui si accede tramite due vani scala condominiali: "A" e "B". Al piano terra con ingresso indipendente su via Berlinguer si trovano i quattro locali commerciali distinti rispettivamente con i nn. civici 19, 23, 25 e 29, tutti oggetto di procedura esecutiva RGE 85/2020.

POSTI AUTO

BENI	IDENTIFICATIVO CATASTALE	INDIRIZZO
BENE 5	Foglio 743 P.IIa 303 Sub. 37 C/6	Via Enrico Berlinguer n. SNC, Piano T, Int. 37
BENE 6	Foglio 743 P.IIa 371 Sub. 38 C/6	Via Enrico Berlinguer n. SNC, Piano T, Int. 38
BENE 7	Foglio 743 P.IIa 371 Sub. 39 C/6	Via Enrico Berlinguer n. SNC, Piano T, Int. 39
BENE 8	Foglio 743 P.IIa 371 Sub. 40 C/6	Via Enrico Berlinguer n. SNC, Piano T, Int. 40

I quattro posti auto si trovano a circa 100 metri da dove sorge il fabbricato in un lotto di terreno con accesso sempre da via Berlinguer e senza numero civico dove attraverso una barra motorizzata si accede all'area condominiale destinata a parcheggio in cui insistono 40 posti auto di cui quelli oggetto di procedura esecutiva, si individuano catastalmente al f. 743 p.IIa 303 sub 37-38-39 e 40 indicati in colore nero nella sottostante planimetria. (**Figura 2**) I posti auto, si è constatato in fase di sopralluogo, risultano individuati anche da una numerazione a terra indicata in rosso nella sottostante planimetria (**Figura 2**) realizzata in fase di costruzione; da colloqui e comunicazioni intercorse con l'amministratrice di condominio si è constatato che l'assegnazione dei posti auto tra i condomini appartenenti agli immobili residenziali e commerciali, è avvenuta erroneamente dallo stesso costruttore. Per quanto possa tenersi conto di tale numerazione, si precisa che i posti auto di cui sub 37-38-39 e 40 con numerazione a terra rispettivamente A6, A5, A4 e A3 siano quelli oggetto di procedura esecutiva e attualmente di proprietà della società debitrice anche se erroneamente utilizzati da altri condomini. Per tale errore l'amministratrice si è riservata, con l'assemblea condominiale di prossima convocazione, di ratificare l'esatta assegnazione delle pertinenze. L'esperto precisa che l'intero compendio immobiliare compresa l'area di parcheggio risulta sottoposto a procedura fallimentare n. 223/2018 dalla quale

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sono rimasti estranei i quattro locali commerciali e i quattro posti auto tutti individuati invece nelle procedure esecutive riunite RGE 85/2020 e RGE 194/2023. Nella sottostante **Figura 2** sono indicati con il retino giallo i posti auto che risultano pertinenti ai 36 alloggi oggetto della sopra indicata procedura fallimentare ribadendo l'esatta individuazione dei posti auto così come graficamente rappresentato.

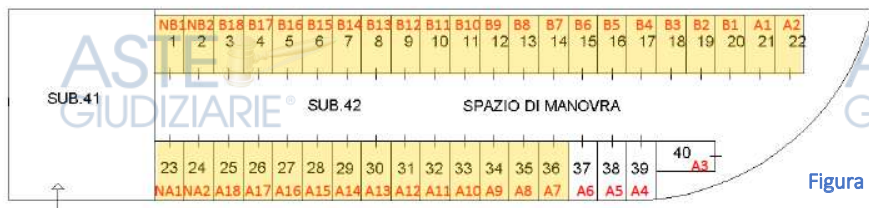


Figura 2

Di seguito la descrizione dettagliata dell'intero compendio immobiliare.

LOCALI COMMERCIALI							
BENE 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO							
COMUNE				Fiumicino (RM)			
VIA/CIVICO/INTERNO/SCALA				Via Berlinguer, 19 int. 1 scala A			
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				Mq 53			
TOTALE SUPERFICIE LORDA				Mq 63			
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				ALL. "M" - Elaborato fotografico - Rilievo del 14 aprile 2023			
PLANIMETRIA RILEVATA				ALL. "N" - Elaborato grafico - Rilievo del 14 aprile 2023			
CONFINI							
Via Berlinguer – ingresso scala A - vano scala – alloggio sub 501 salvo altri.							
DATI CATASTALI LOTTO 1							
foglio	p.lla	sub.	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
743	371	45	C/1	9	49 mq	Totale: 65 mq	€ 1.510,79
Indirizzo: via Enrico Berlinguer n. 19 Scala A Interno 1 Piano T							
CARATTERISTICHE INTERNE							
Il locale nel progetto originario era un unico ambiente con bagno e antibagno, in fase di sopralluogo si è rilevata la presenza di nuove tramezzature e una variazione prospettica di cui non si riscontrano titoli edilizi rilasciati, pertanto si dovrà procedere con la regolarizzazione urbanistica. Il locale è utilizzato quale laboratorio per la realizzazione di tatuaggi, è costituito da due vani principali di cui uno adibito a sala d’attesa da cui attraverso un disimpegno si accede al bagno e l’altro a sala realizzazione tatuaggi dove vi è collocato un piccolo ripostiglio. Le finiture interne sono di tipo medio, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate. Si segnala la presenza di una tamponatura in tutta la parete perimetrale esterna realizzata in cartongesso per coprire provvisoriamente un fenomeno di umidità che aveva ammalorato la parete ad oggi visibile anche sul cartongesso. Stessa situazione si riscontra nel soffitto dove è stato inserito un controsoffitto sempre per camuffare infiltrazioni inestetiche. A parere dell’Esperto Estimatore tali fenomeni potrebbero provenire dalla parete esterna dove si individuano dei fori esterni realizzati per ancorare un’impalcatura che poi è stata fissata nelle vicinanze lasciando scoperti i fori. L’impalcatura ad oggi risulta rimossa. L’impianto elettrico è eseguito a vista entro tubi sfilabili completo di centralina, la produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso scaldabagno elettrico, l’impianto di riscaldamento è garantito da condizionatori muniti di unità esterna e split. Gli infissi interni sono in legno e per il ripostiglio del tipo a soffietto. Lo stato di manutenzione/conservazione può definirsi buono.							
CARATTERISTICHE ESTERNE							
Il locale ha l’ingresso indipendente posto al piano terra su Via Enrico Berlinguer n. civico 19, si distingue con il n. di int. 1 scala “A”, esso presenta due ampie vetrine poste su Via Enrico Berlinguer di cui una destinata all’accesso al locale. Gli infissi esterni sono in profilato di alluminio e si completano con serrande in ferro con meccanismo di apertura elettrico.							
MILLESIMI DI PARTI COMUNI							
MILLESIMI	31,81						

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

COMUNE				Fiumicino (RM)			
VIA/CIVICO/INTERNO/SCALA				Via Berlinguer, 23 p. t. int. 2 scala A			
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				Mq 70			
TOTALE SUPERFICIE LORDA				Mq 80			
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				ALL. "M" - Elaborato fotografico - Rilievo del 14 aprile 2023			
PLANIMETRIA RILEVATA				ALL. "N" - Elaborato grafico - Rilievo del 14 aprile 2023			
CONFINI							
Via Berlinguer – locale commerciale sub 48 - ingresso alloggio sub 10 - androne ingresso scala A salvo altri.							
DATI CATASTALI LOTTO 2							
foglio	p.lla	sub.	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
743	371	46	C/1	8	69 mq	Totale: 79 mq	€ 1.828,10
Indirizzo: via Enrico Berlinguer n. 23 Scala A Interno 2 Piano T							
CARATTERISTICHE INTERNE							
Il locale nel progetto originario era un unico ambiente con bagno e antibagno, in fase di sopralluogo si è rilevata la presenza di alcune tramezzature per la realizzazione di quattro vani e di una variazione prospettica di cui non si riscontrano titoli edilizi rilasciati, pertanto si dovrà procedere con la regolarizzazione urbanistica. Il locale risulta allo stato attuale libero. Le finiture interne sono di tipo medio, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate ma da ritinteggiare. L'impianto elettrico è eseguito a vista entro tubi sfilabili completo di centralina, la produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso scaldabagno elettrico, l'impianto di riscaldamento è garantito da condizionatori muniti di unità esterna e split. Lo stato di manutenzione/conservazione può definirsi discreto.							
CARATTERISTICHE ESTERNE							
Il locale ha l'ingresso indipendente posto al piano terra su Via Enrico Berlinguer n. civico 23, si distingue con il n. di int. 2 scala "A". Il locale presenta tre vetrine poste su Via Enrico Berlinguer di cui una destinata all'accesso al locale. Gi infissi esterni sono in profilato di alluminio e si completano con serrande in ferro con meccanismo di apertura elettrico.							
MILLESIMI DI PARTI COMUNI							
MILLESIMI:		44,07					

BENE 3 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

COMUNE	Fiumicino (RM)						
VIA/CIVICO/INTERNO/SCALA	Via Berlinguer, p. t. 25 int. 2 scala B						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	Mq 71						
TOTALE SUPERFICIE LORDA	Mq 80						
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	ALL. "M" - Elaborato fotografico - Rilievo del 14 aprile 2023						
PLANIMETRIA RILEVATA	ALL. "N" - Elaborato grafico - Rilievo del 14 aprile 2023						
CONFINI							
Via Berlinguer – androne ingresso scala B - vano scala - alloggio sub 28 – locale commerciale sub 46							
DATI CATASTALI LOTTO 3							
foglio	p.lla	sub.	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
743	371	48	C/1	8	69 mq	Totale: 82 mq	€ 1.828,10
Indirizzo: via Enrico Berlinguer n. 25 Scala B Interno 2 Piano T							
CARATTERISTICHE INTERNE							
Il locale nel progetto originario era un unico ambiente con bagno e antibagno, in fase di sopralluogo si è rilevata la presenza di alcune tramezzature amovibili per ripartizioni interne da adattare all’uso dell’attività svolta. Si evidenzia la realizzazione di un vano ripostiglio e una variazione prospettica di cui non si riscontrano titoli edilizi rilasciati, pertanto si dovrà procedere con la regolarizzazione urbanistica. Il locale risulta attualmente utilizzato come sede di un sindacato. Le							

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.comPubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

finiture interne sono di tipo medio, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato, vi è un controsoffitto con struttura a vista con inglobata l'illuminazione. L'impianto elettrico è eseguito parzialmente a vista entro tubi sfilabili e parzialmente all'interno della controsoffittatura con diramate canaline fino agli interruttori. La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso scaldabagno elettrico, l'impianto di riscaldamento è garantito da condizionatori muniti di unità esterna e split. Gli infissi interni sono in legno. Lo stato di manutenzione/conservazione può definirsi buono.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il locale ha l'ingresso indipendente posto al piano terra su Via Enrico Berlinguer n. civico 25, si distingue con il n. di int. 2 scala "B". Il locale presenta tre vetrine poste su Via Enrico Berlinguer di cui una destinata all'accesso al locale. Gli infissi esterni sono in profilato di alluminio e si completano con serrande in ferro con meccanismo di apertura elettrico.

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

MILLESIMI	31,81
-----------	-------

BENE 4 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

COMUNE	Fiumicino (RM)
VIA/CIVICO/INTERNO/SCALA	Via Berlinguer, 29 p.t. int. 1 scala B
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	Mq 55
TOTALE SUPERFICIE LORDA	Mq 65
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	ALL. "M" - Elaborato fotografico - Rilievo del 14 aprile 2023
PLANIMETRIA RILEVATA	ALL. "N" - Elaborato grafico - Rilievo del 14 aprile 2023

CONFINI

Via Berlinguer – altro immobile p.lla 373 - alloggio sub 502 - vano scala - androne accesso scala B salvo altri

DATI CATASTALI IMMOBILE LOTTO 4

foglio	p.lla	sub.	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
743	371	47	C/1	9	49 mq	Totale: 54 mq	€ 1.510,79

Indirizzo: via Enrico Berlinguer n. 29 Scala B Interno 1 Piano T

CARATTERISTICHE INTERNE

Il locale nel progetto originario era un unico ambiente con bagno e antibagno, in fase di sopralluogo si è rilevata la presenza di alcune tramezzature per la realizzazione di altri vani necessari all'utilizzo per l'attività di rivendita e somministrazione di prodotti alimentari regolarizzate dall'attuale locatario e di una variazione prospettica di cui non si riscontrano titoli edilizi rilasciati, pertanto si dovrà procedere con la regolarizzazione urbanistica. In fase di sopralluogo si è constatato che il locale è costituito da una sala principale adibita alla degustazione-esposizione e vendita di prodotti alimentari, una cucina, un bagno, un'area esterna per la consumazione e vi è poi una pedana esterna al locale commerciale occupante il marciapiede di proprietà comunale. La pedana è regolarmente rilasciata ma a solo titolo personale e non è consentita la cessione, pertanto non sarà oggetto di vendita giudiziarie. Le finiture interne sono di tipo medio, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato nell'ambiente cucina, con doghe di legno nell'area degustazione e vendita, le pareti intonacate e tinteggiate, il soffitto è parzialmente ribassato con controsoffittatura in cartongesso e con luci incassate. La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso scaldabagno elettrico, l'impianto di riscaldamento è garantito da condizionatori muniti di unità esterna e split. Gli infissi interni in sono legno. Lo stato di manutenzione/conservazione può definirsi buono.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il locale ha l'ingresso indipendente posto al piano terra su Via Enrico Berlinguer n. civico 29, si distingue con il n. di int. 1 scala "B". Il locale presenta due vetrine poste su Via Enrico Berlinguer di cui una destinata all'accesso al locale. Gi infissi esterni sono in profilato di alluminio e si completano con serrande in ferro con meccanismo di apertura elettrico.

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

MILLESIMI:	44,06
------------	-------

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE OGGETTIVE DGLI IMMOBILI IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972 VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA/ESENTE I.V.A.

Risposta acquisita dalla relazione del precedente tecnico

ART. 10 D.P.R. 633/1972 - Vendita soggetta/esente dalle imposte

Vendita del compendio peritale non soggetta ad I.V.A.

POSTI AUTO

BENE 5 – DESCRIZIONE POSTO AUTO PIGNORATO

Il posto auto "Lotto 5" si trova all'interno di un'area condominiale parzialmente asfaltata, delimitata da una recinzione metallica, con accesso da via Berlinguer senza numero civico. Il posto auto, a cui si accede attraverso una barra motorizzata, è delimitato a terra da una fascia bianca ed è indicato con il numero 6 A, che catastalmente corrisponde al sub 37.

COMUNE	Fiumicino (RM)
VIA/CIVICO	Via Enrico Berlinguer n, SNC, posto n. A6
SUPERFICIE LORDA	Mq 12
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	ALL. "M" - Elaborato fotografico - Rilievo del 14 febbraio 2024
PLANIMETRIA RILEVATA	ALL. "N" - Elaborato grafico - Rilievo del 14 febbraio 2024

CONFINI

Sub 36, lo spazio di manovra, il sub 38 e via Enrico Berlinguer.

DATI CATASTALI LOTTO 5

foglio	p.la	sub.	categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
743	303	37	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 53,30

Indirizzo: VIA ENRICO BERLINGUER n. SNC Interno 37 Piano T

CARATTERISTICHE

Il posto auto si trova nel cortile condominiale posto a circa 100 metri dal fabbricato principale al piano terra e si individua al sub 37 e con numerazione scritta sulla strada corrispondente al n. A6

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

MILLESIMI	31,81 - Secondo quanto previsto nel regolamento condominiale le spese del posto auto sono ripartite in parti uguali tra tutti i condomini
-----------	---

CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972 VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA/ESENTE I.V.A.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma, n. 8 e 8 ter lettera C) del DPR 633/72, come modificato dalla legge 248 del 4 agosto 2006, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, la cui costruzione è stata ultimata da oltre 5 cinque anni, la vendita è esente dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.

BENE 6 - DESCRIZIONE POSTO AUTO PIGNORATO

Il posto auto "Lotto 6" si trova all'interno di un'area condominiale parzialmente asfaltata, delimitata da una recinzione metallica, con accesso da via Berlinguer senza numero civico. Il posto auto, a cui si accede attraverso una barra motorizzata, è delimitato a terra da una fascia bianca ed è indicato con il numero 5A, che catastalmente corrisponde al sub 38.

COMUNE	Fiumicino (RM)
VIA/CIVICO	Via Enrico Berlinguer n. SNC, posto n. A5
SUPERFICIE LORDA	Mq 12
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	ALL. "M" - Elaborato fotografico - Rilievo del 14 febbraio 2024
PLANIMETRIA RILEVATA	ALL. "N" - Elaborato grafico - Rilievo del 14 febbraio 2024

CONFINI

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

Sub 37, lo spazio di manovra, il sub 39, il sub 40 e via Enrico Berlinguer.

DATI CATASTALI LOTTO 6

foglio	p.lla	sub.	categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
743	303	38	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 53,30

Indirizzo: VIA ENRICO BERLINGUER n. SNC Interno 38 Piano T

CARATTERISTICHE

Il posto auto si trova nel cortile condominiale posto a circa 100 metri dal fabbricato principale al piano terra e si individua al sub 38 e con numerazione scritta sulla strada corrispondente al n. A5

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

MILLESIMI	44,07 - Secondo quanto previsto nel regolamento condominiale le spese del posto auto sono ripartite in parti uguali tra tutti i condomini
-----------	---

CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972

VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA/ESENTE I.V.A.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma, n. 8 e 8 ter lettera C) del DPR 633/72, come modificato dalla legge 248 del 4 agosto 2006, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, la cui costruzione è stata ultimata da oltre 5 cinque anni, la vendita è esente dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.

BENE 7 - DESCRIZIONE POSTO AUTO PIGNORATO

Il posto auto "Lotto 7" si trova all'interno di un'area condominiale, parzialmente asfaltata, delimitata da una recinzione metallica, con accesso da via Berlinguer senza numero civico. Il posto auto, a cui si accede attraverso una barra motorizzata, è delimitato a terra da una fascia bianca ed è indicato con il numero 4A, che catastalmente corrisponde al sub 39.

COMUNE	Fiumicino (RM)
VIA/CIVICO	Via Enrico Berlinguer n, SNC, posto n. A4
SUPERFICIE LORDA	Mq 12
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	ALL. "M" - Elaborato fotografico - Rilievo del 14 febbraio 2024
PLANIMETRIA RILEVATA	ALL. "N" - Elaborato grafico - Rilievo del 14 febbraio 2024

CONFINI

Sub 38, lo spazio di manovra, il sub 40 e via Enrico Berlinguer.

DATI CATASTALI LOTTO 7

foglio	p.lla	sub.	categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
743	303	39	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 53,30

Indirizzo: VIA ENRICO BERLINGUER n. SNC Interno 39 Piano T

CARATTERISTICHE

Il posto auto si trova nel cortile condominiale posto a circa 100 metri dal fabbricato principale al piano terra e si individua al sub 39 e con numerazione scritta sulla strada corrispondente al n. A4

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

MILLESIMI	34,81 - Secondo quanto previsto nel regolamento condominiale le spese del posto auto sono ripartite in parti uguali tra tutti i condomini
-----------	---

CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972

VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA/ESENTE I.V.A.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma, n. 8 e 8 ter lettera C) del DPR 633/72, come modificato dalla legge 248 del 4 agosto 2006, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, la cui costruzione è stata ultimata da oltre 5 cinque anni, la vendita è esente dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE 8 - DESCRIZIONE DEL POSTO AUTO PIGNORATO

Il posto auto "Lotto 8" si trova all'interno di un'area condominiale parzialmente asfaltata, delimitata da una recinzione metallica, con accesso da via Berlinguer senza numero civico. Il posto auto, a cui si accede attraverso una barra motorizzata, è delimitato a terra da una fascia bianca ed è indicato con il numero 3 A, che catastalmente corrisponde al sub 40.

COMUNE	Fiumicino (RM)
VIA/CIVICO	Via Enrico Berlinguer n. SNC, posto n. A3
SUPERFICIE LORDA	Mq 12
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	ALL. "M" - Elaborato fotografico - Rilievo del 14 febbraio 2024
PLANIMETRIA RILEVATA	ALL. "N" - Elaborato grafico - Rilievo del 14 febbraio 2024

CONFINI

Sub 39, lo spazio di manovra e via Enrico Berlinguer.

DATI CATASTALI LOTTO 8

foglio	p.lla	sub.	categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
743	303	40	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 53,30

Indirizzo: VIA ENRICO BERLINGUER n. SNC Interno 40 Piano T

CARATTERISTICHE

Il posto auto si trova nel cortile condominiale posto a circa 100 metri dal fabbricato principale al piano terra e si individua al sub 40 e con numerazione scritta sulla strada corrispondente al n. A3

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

MILLESIMI	34,81 - Secondo quanto previsto nel regolamento condominiale le spese del posto auto sono ripartite in parti uguali tra tutti i condomini
-----------	---

CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972**VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA/ESENTE I.V.A.**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma, n. 8 e 8 ter lettera C) del DPR 633/72, come modificato dalla legge 248 del 4 agosto 2006, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, la cui costruzione è stata ultimata da oltre 5 cinque anni, la vendita è esente dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 17
di 45

Firmato Da: ANGELA COSTANZA CHINÉ Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1be42e86bd27585

RISPOSTA AI QUESITI N.7-8 STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOCALI COMMERCIALI	
CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	
IMMOBILE 1	Nell'atto di pignoramento il bene viene indicato alla VIA DA DENOMINARSI SNC, allo stato attuale il bene si individua in Via Enrico Berlinguer 19, riportata correttamente anche in visura catastale. L'intestazione catastale risulta corretta.
IMMOBILE 2	Nell'atto di pignoramento il bene viene indicato alla VIA DA DENOMINARSI SNC, allo stato attuale il bene si individua in Via Enrico Berlinguer 23, riportata correttamente anche in visura catastale. L'intestazione catastale risultava al precedente proprietario [REDACTED]
IMMOBILE 3	Nell'atto di pignoramento il bene viene indicato alla VIA DA DENOMINARSI SNC, allo stato attuale si individua in Via Enrico Berlinguer 25. Catastalmente la toponomastica andava aggiornata in quanto riportava VIA DA DENOMINARSI SNC e l'intestazione catastale risultava al precedente proprietario [REDACTED]
IMMOBILE 4	Nell'atto di pignoramento il bene viene indicato alla VIA DA DENOMINARSI SNC, allo stato attuale il bene si individua in Via Enrico Berlinguer 29, riportata correttamente in visura catastale. L'intestazione catastale risultava al precedente proprietario [REDACTED]
ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE	
Per tutti gli immobili si sono acquisite le mappe censuarie.	
AGGIORNAMENTO DEL CATASTO	
IMMOBILE 1	Tutti i dati catastali e relativa planimetria risultano corretti, pertanto non necessitano di aggiornamento.
IMMOBILE 2	L'intestazione in visura risultava al precedente proprietario. <u>L'esperto estimatore ha provveduto ad effettuare la voltura n. 49691.1/2024 - Pratica n. RM0245645 in atti dal 22/04/2024 ISTANZA NSD 95822/24.</u>
IMMOBILE 3	In planimetria non risulta un vano da destinare a ripostiglio, da aggiornare la toponomastica e l'intestazione in visura risultante al precedente proprietario. <u>L'esperto estimatore ha provveduto ad effettuare la VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/04/2024 Pratica n. RM0216890 in atti dal 09/04/2024 (n. 216890.1/2024) e la variazione dell'intestazione con la VOLTURA n. 49691.1/2024 - Pratica n. RM0245645 in atti dal 22/04/2024 ISTANZA NSD 95822/24.</u>
IMMOBILE 4	L'intestazione in visura risultava al precedente proprietario. <u>L'esperto estimatore ha provveduto ad effettuare la variazione con la voltura n. 49691.1/2024 - Pratica n. RM0245645 in atti dal 22/04/2024 ISTANZA NSD 95822/24.</u>

POSTI AUTO	
CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	
BENE 5	STORIA CATASTALE L'immobile riportato in NCEU del Comune di Fiumicino risulta in ditta [REDACTED] - Proprietà superficiale 1/1 e [REDACTED] - Diritto del concedente 1/1. Esso è stato costituito sull'Ente Urbano riportato in NCT di Fiumicino sezione A M297A al Foglio 743 p.la 371 mq 1.104 il 15/01/2009 Pratica n. RM0050640 (n. 351.1/2009) che ha soppresso l'Ente Urbano riportato in NCT di Roma sezione B H501 al Foglio 743 p.la 303 mq 1.104 di cui T.M. del 15.01.2009 pratica n. RM 0046320 (n. 46320.1/2009) e variazione con la quale la p.la 303 di 400 mq, si è unita alla p.la 361 di mq 129, alla 356 di mq 480, alla 352 di mq 60, alla p.la 353 di mq 6, ed alla p.la 375 di mq 29. GIUSTI FRAZIONAMENTI: Per la p.la 375 Pratica n. RM0945585 in atti dal 28/11/2006 (n. 945585.1/2006) Per le part.lle 361, 356, 352, 353, 375 Pratica n. RM0221176 in atti dal 25/03/2005 (n. 221176.1/2005) Per le part.lle 303, 361, 356, 352, 353, 375 del 11/08/2004 Pratica n. RM0589863 in atti dal 11/08/2004 (n. 589863.1/2004) Per le part.lle 303, 352, 353 Pratica n. 907922 in atti dal 12/02/2003 (n. 927.1/2003) e del 26/06/2000 in atti dal 18/07/2000 (n. 4813.1/2000)
foglio	p.la sub. categoria classe Consistenza Superficie catastale Rendita catastale

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

743	303	37	C/6	1	12 mq	Totale: 12 m²	Euro 53,30
CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO							
Risulta correttamente individuato.							
ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE							
La mappa risulta depositata nel fascicolo telematico.							
AGGIORNAMENTO DEL CATASTO							
La visura catastale risultava intestata al precedente proprietario e aggiornata dall'esperto con la <u>Voltura n. 34554.1/2024</u> - Pratica n. RM0167278 in atti dal 15/03/2024, pertanto ad oggi risulta intestata alla società debitrice. Anche per la toponomastica l'esperto ha effettuato un aggiornamento di cui <u>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/03/2024</u> Pratica n. RM0198533 in atti dal 29/03/2024 (n. 198533.1/2024); la planimetria catastale risulta graficamente conforme a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.							

CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

BENE 6

STORIA CATASTALE

L'immobile riportato in NCEU del Comune di Fiumicino risulta in ditta: [REDACTED]
- Proprietà superficaria 1/1 e [REDACTED] Diritto del concedente 1/1. Esso è stato costituito sull'Ente Urbano riportato in NCT di Fiumicino sezione A M297A al Foglio 743 p.lla 303 mq 1.104 il 15/01/2009 Pratica n. RM0050640 (n. 351.1/2009) che ha soppresso l'Ente Urbano riportato in NCT di Roma sezione B H501 al Foglio 743 p.lla 303 mq 1.104 di cui T.M. del 15.01.2009 pratica n. RM 0046320 (n. 46320.1/2009) e variazione con la quale la p.lla 303 di 400 mq, si è unita alla p.lla 361 di mq 129, alla 356 di mq 480, alla 352 di mq 60, alla p.lla 353 di mq 6, ed alla p.lla 375 di mq 29
GIUSTI FRAZIONAMENTI:
Per la p.lla 375 Pratica n. RM0945585 in atti dal 28/11/2006 (n. 945585.1/2006)
Per le part.lle 361, 356, 352, 353, 375 Pratica n. RM0221176 in atti dal 25/03/2005 (n. 221176.1/2005)
Per le part.lle 303, 361, 356, 352, 353, 375 del 11/08/2004 Pratica n. RM0589863 in atti dal 11/08/2004 (n. 589863.1/2004)
Per le part.lle 303, 352, 353 Pratica n. 907922 in atti dal 12/02/2003 (n. 927.1/2003) e del 26/06/2000 in atti dal 18/07/2000 (n. 4813.1/2000)

foglio	p.lla	sub.	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
743	303	38	C/6	1	12 mq	Totale: 12 m²	Euro 53,30

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Risulta correttamente individuato.

ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE

La mappa risulta depositata nel fascicolo telematico.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La visura catastale risultava intestata al precedente proprietario e aggiornata dall'esperto con la Voltura n. 34554.1/2024 - Pratica n. RM0167278 in atti dal 15/03/2024, pertanto ad oggi risulta intestata alla società debitrice. Anche per la toponomastica l'esperto ha effettuato un aggiornamento di cui VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/03/2024 Pratica n. RM0198533 in atti dal 29/03/2024 (n. 198533.1/2024); la planimetria catastale risulta graficamente conforme a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	
BENE 7	<u>STORIA CATASTALE</u> L'immobile riportato in NCEU del Comune di Fiumicino risulta in ditta [REDACTED] - Proprietà superficaria 1/1 e [REDACTED] Diritto del concedente 1/1. Esso è stato costituito sull'Ente Urbano riportato in NCT di Fiumicino sezione A M297A al Foglio 743 p.lla 303 mq 1.104 il 15/01/2009 Pratica n. RM0050640 (n. 351.1/2009) che ha soppresso l'Ente Urbano riportato in NCT di Roma sezione B H501 al Foglio 743 p.lla 303 mq 1.104 di cui T.M. del 15.01.2009 pratica n. RM 0046320 (n. 46320.1/2009) e variazione con la quale la p.lla 303 di 400 mq, si è unita alla p.lla 361 di mq 129, alla 356 di mq 480, alla 352 di mq 60, alla p.lla 353 di mq 6, ed alla p.lla 375 di mq 29

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GIUSTI FRAZIONAMENTI:

Per la p.lla 375 Pratica n. RM0945585 in atti dal 28/11/2006 (n. 945585.1/2006)

Per le part.lle 361, 356, 352, 353, 375 Pratica n. RM0221176 in atti dal 25/03/2005 (n. 221176.1/2005)

Per le part.lle 303, 361, 356, 352, 353, 375 del 11/08/2004 Pratica n. RM0589863 in atti dal 11/08/2004 (n. 589863.1/2004)

Per le part.lle 303, 352, 353 Pratica n. 907922 in atti dal 12/02/2003 (n. 927.1/2003) e del 26/06/2000 in atti dal 18/07/2000 (n. 4813.1/2000)

foglio	p.lla	sub.	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
743	303	39	C/6	1	12 mq	Totale: 12 m ²	Euro 53,30

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Risulta correttamente individuato.

ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE

La mappa risulta depositata nel fascicolo telematico.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La visura catastale risultava intestata al precedente proprietario e aggiornata dall'esperto con la Voltura n. 34554.1/2024 - Pratica n. RM0167278 in atti dal 15/03/2024, pertanto ad oggi risulta intestata alla società debitrice. Anche per la toponomastica l'esperto ha effettuato un aggiornamento di cui VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/03/2024 Pratica n. RM0198533 in atti dal 29/03/2024 (n. 198533.1/2024); la planimetria catastale risulta graficamente conforme a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**BENE 8****STORIA CATASTALE**

L'immobile riportato in NCEU del [REDACTED] - Proprietà superficiaria 1/1 e [REDACTED] - Diritto del concedente 1/1. Esso è stato costituito sull'Ente Urbano riportato in NCT di Fiumicino sezione A M297A al Foglio 743 p.lla 303 mq 1.104 il 15/01/2009 Pratica n. RM0050640 (n. 351.1/2009) che ha soppresso l'Ente Urbano riportato in NCT di Roma sezione B H501 al Foglio 743 p.lla 303 mq 1.104 di cui T.M. del 15.01.2009 pratica n. RM 0046320 (n. 46320.1/2009) e variazione con la quale la p.lla **303** di 400 mq, si è unita alla p.lla **361** di mq 129, alla **356** di mq 480, alla **352** di mq 60, alla p.lla **353** di mq 6, ed alla p.lla **375** di mq 29

GIUSTI FRAZIONAMENTI:

Per la p.lla 375 Pratica n. RM0945585 in atti dal 28/11/2006 (n. 945585.1/2006)

Per le part.lle 361, 356, 352, 353, 375 Pratica n. RM0221176 in atti dal 25/03/2005 (n. 221176.1/2005)

Per le part.lle 303, 361, 356, 352, 353, 375 del 11/08/2004 Pratica n. RM0589863 in atti dal 11/08/2004 (n. 589863.1/2004)

Per le part.lle 303, 352, 353 Pratica n. 907922 in atti dal 12/02/2003 (n. 927.1/2003) e del 26/06/2000 in atti dal 18/07/2000 (n. 4813.1/2000)

foglio	p.lla	sub.	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
743	303	40	C/6	1	12 mq	Totale: 12 m ²	Euro 53,30

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Risulta correttamente individuato.

ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE

La mappa risulta depositata nel fascicolo telematico.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La visura catastale risultava intestata al precedente proprietario e aggiornata dall'esperto, Voltura n. 34554.1/2024 - Pratica n. RM0167278 in atti dal 15/03/2024, pertanto ad oggi risulta intestata alla società debitrice. Anche per la toponomastica l'esperto ha effettuato un aggiornamento di cui VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/03/2024 Pratica n. RM0198533 in atti dal 29/03/2024 (n. 198533.1/2024); la planimetria catastale risulta graficamente conforme a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 20
di 45

Firmato Da: ANGELA COSTANZA CHINÉ Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1be42e866bd27585

RISPOSTA AI QUESITI N.9 -10 SITUAZIONE URBANISTICA

LOCALI COMMERCIALI E POSTI AUTO	
STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	
Strumento urbanistico comunale: B3a - Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle Aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa di cui Piano Particolareggiato "ISOLATO STAZIONE".	
TITOLI EDILIZI	
PERMESSO DI COSTRUIRE	n. 60/2007 del 05/04/2007 ALL. "E"
AGIBILITÀ definitiva	n. 08/AG/2016 dell'11/02/2016 ALL. "E"

LOCALI COMMERCIALI
DIFFORMITÀ EDILIZIE, SANABILITÀ E COSTI
IMMOBILE 1
Si segnala la presenza di umidità nel disimpegno ad oggi solo parzialmente camuffata da una tamponatura nella parete esterna realizzata in cartongesso per coprire provvisoriamente il fenomeno di umidità che aveva ammalorato la parete, tale ammaloramento si è attualmente esteso anche alla contro parete di cartongesso. Stessa situazione si riscontra nel soffitto dove è stato inserito un controsoffitto sempre per camuffare infiltrazioni inestetiche. A parere dell'Esperto Estimatore tali fenomeni potrebbero provenire dalla parete esterna dove si individuano dei fori realizzati per ancorare un'impalcatura che poi è stata fissata nelle vicinanze lasciando scoperti i fori. L'impalcatura ad oggi risulta rimossa.
DESCRIZIONE DIFFORMITÀ
Risultano essere state eseguite alcune tramezzature per la realizzazione di due vani ed un ripostiglio, si rileva anche una variazione prospettica di cui non si riscontrano titoli edilizi rilasciati, presumibilmente tutti i locali commerciali sono stati consegnati privi di finiture esterne e successivamente completati in relazione all'attività che si è insediata, pertanto tali difformità dovranno essere regolarizzate urbanisticamente.
SANABILITÀ
Le difformità riscontrate, non ricadono nell'applicabilità dell'art. 40 della Legge 47/85 in quanto le ragioni del credito risultano di data successiva all'entrata in vigore della suddetta Legge e delle successive proroghe. In considerazione della natura delle opere riscontrate si potrà procedere con la regolarizzazione attraverso la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria.
COSTI
Il costo complessivo previsto per l'attuazione della pratica comprensivo delle sanzioni e delle spese tecniche si indica in € 6.000,00 comprensivo delle sanzioni previste per la modifica prospettica e delle spese del tecnico che eseguirà la presentazione. (SALVO MAGGIOR CALCOLO DELLA SANZIONE E DI OGNI ALTRO ONERE DI COMPETENZA SPECIFICA)
IMMOBILE 2
DESCRIZIONE DIFFORMITÀ
Risultano essere state eseguite alcune tramezzature per la realizzazione di quattro vani all'interno del locale, si rileva anche la chiusura della finestra posta sulla parete che dà verso l'androne dell'ingresso della scala "A", si individua inoltre una variazione prospettica di cui non si riscontrano titoli edilizi rilasciati, presumibilmente tutti i locali commerciali sono stati consegnati privi di finiture esterne e successivamente completati in relazione all'attività che si è insediata, pertanto tali difformità dovranno essere regolarizzate urbanisticamente.
SANABILITÀ
Le difformità riscontrate, non ricadono nell'applicabilità dell'art. 40 della Legge 47/85 in quanto le ragioni del credito risultano di data successiva all'entrata in vigore della suddetta Legge e delle successive proroghe. In considerazione della natura delle opere riscontrate si potrà procedere con la regolarizzazione attraverso la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria.
COSTI
Il costo complessivo previsto per l'attuazione della pratica comprensivo delle sanzioni e delle spese tecniche si indica in € 4.500,00 comprensivo delle sanzioni previste per la modifica prospettica. (SALVO MAGGIOR CALCOLO DELLA SANZIONE E DI OGNI ALTRO ONERE DI COMPETENZA SPECIFICA)

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 21
 di 45

Firmato Da: ANGELA COSTANZA CHINÉ Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1be42e866bd27585

IMMOBILE 3**DESCRIZIONE DIFFORMITA'**

Si rileva la realizzazione di un vano ripostiglio eseguito con pareti in cartongesso e la modifica della parete esterna dove non è più presente l'apertura che si affacciava verso l'androne dell'ingresso della scala "B", si individua inoltre una variazione prospettica di cui non si riscontrano titoli edilizi rilasciati, presumibilmente tutti i locali commerciali sono stati consegnati privi di finiture esterne e successivamente completati in relazione all'attività che si è insediata, pertanto tali difformità dovranno essere regolarizzate urbanisticamente.

SANABILITÀ

Le difformità riscontrate, non ricadono nell'applicabilità dell'art. 40 della Legge 47/85 in quanto le ragioni del credito risultano di data successiva all'entrata in vigore della suddetta Legge e delle successive proroghe. In considerazione della natura delle opere riscontrate si potrà procedere con la regolarizzazione attraverso la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria.

COSTI

Il costo complessivo previsto per l'attuazione della pratica comprensivo delle sanzioni e delle spese tecniche si indica in € **4.500,00** comprensivo delle sanzioni previste per la modifica prospettica. (SALVO MAGGIOR CALCOLO DELLA SANZIONE E DI OGNI ALTRO ONERE DI COMPETENZA SPECIFICA)

IMMOBILE 4

Si riscontra la collocazione di una pedana pertinenziale al locale commerciale sito in Fiumicino, Via E. Berlinguer n. 29 occupante il marciapiede di proprietà comunale già individuata dal Custode Giudiziario nel sopralluogo del 21 marzo 2022 di cui verbale depositato in atti unitamente a fotografie dei luoghi, questa risulta realizzata con regolare concessione n. 77 del 30 gennaio 2023 con durata di tre anni dopo i quali potrà essere rinnovata previa richiesta scritta da inoltrare almeno 60 gg. prima. La concessione è rilasciata a titolo personale e non è consentita la cessione. Potrà variare la titolarità solo nei seguenti casi: modifica o variazione ragione sociale, caso di morte, subingresso per cessione ed affitto d'azienda. Per tale ragione, inteso che l'utilizzo sia concesso a titolo personale all'attuale locatario dell'immobile che è diverso dal soggetto esecutato, la pedana non sarà oggetto di vendita giudiziaria. Inoltre risulta una lieve modifica interna regolarizzata con presentazione Scia prot. n. 57793 dell'11. 03. 2022.

DESCRIZIONE DIFFORMITA'

Si individua una variazione prospettica di cui non si riscontrano titoli edilizi rilasciati, presumibilmente tutti i locali commerciali sono stati consegnati privi di finiture esterne e successivamente completati in relazione all'attività che si è insediata, pertanto tali difformità dovranno essere regolarizzate urbanisticamente.

SANABILITÀ

La difformità riscontrata, non ricade nell'applicabilità dell'art. 40 della Legge 47/85 in quanto le ragioni del credito risultano di data successiva all'entrata in vigore della suddetta Legge e delle successive proroghe. In considerazione della natura delle opere riscontrate si potrà procedere con la regolarizzazione attraverso la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria.

COSTI

Il costo complessivo previsto per l'attuazione della pratica comprensivo delle sanzioni e delle spese tecniche si indica in € **2.000,00**. (SALVO MAGGIOR CALCOLO DELLA SANZIONE E DI OGNI ALTRO ONERE DI COMPETENZA SPECIFICA)

POSTI AUTO**DIFFORMITÀ EDILIZIE, SANABILITÀ E COSTI**

Non si riscontrano difformità edilizie.

RISPOSTA AL QUESITO N.11 VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**LOCALI COMMERCIALI E POSTI AUTO****VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Dall'ispezione ipotecaria effettuata non risultano ulteriori procedimenti giudiziari.

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTA AL QUESITO N.12 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

LOCALI COMMERCIALI					
OCCUPAZIONE DEI LOCALI COMMERCIALI					
	libero		occupato		
IMMOBILE 1			X		
IMMOBILE 2	X				
IMMOBILE 3			X		
IMMOBILE 4			X		
POSSESSO DELL'IMMOBILE					
Immobile	Intestatario	Titolo Legittimante Il Possesso		Trascrizione Del Pignoramento	
IMMOBILE 1		Atto di compravendita del 21/12/2010 rep. 18640/7082, Notaio Mecenate Fulvio e presentato a Roma 2, in data 28/12/2010 R.G. 74357 R.P. 43362 e rettifica atto notarile trascritto a Roma 2 il 13/02/2020 form. 6736/4704		Trascrizione del	
IMMOBILE 2				01.06.2000 Roma 2 -	
IMMOBILE 3	Proprietà			R.G. n. 20094; R.P. n.	
IMMOBILE 4	Superficiaria			13912	
ATTI PRIVATI O CONTRATTI DI LOCAZIONE					
CONTRATTI		Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
				SI	NO
IMMOBILE 1: [REDACTED] [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] scadenza del contratto 14/10/2022. Tacito rinnovo a 6 anni		Agenzia delle Entrate Roma 7, serie 3T n° 6197 in data 09/09/2016	Trascrizione del 01.06.2000 Roma 2 - R.G. n. 20094; R.P. n. 13912	SI	
IMMOBILE 2: Nessun contratto		-----	Trascrizione del 01.06.2000 Roma 2 - R.G. n. 20094; R.P. n. 13912		
IMMOBILE 3: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] rappresentante [REDACTED] [REDACTED] Scadenza del contratto 31/01/2023 - Tacito rinnovo a 6 anni		Agenzia delle Entrate Roma 7, serie 3T n° 6197 in data 09/09/2016	Trascrizione del 01.06.2000 Roma 2 - R.G. n. 20094; R.P. n. 13912	SI	
IMMOBILE 4 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] p. Scadenza del contratto 31/12/2022 - Tacito rinnovo a 6 anni		Agenzia delle Entrate Roma 7, serie 3T n° 6197 in data 09/09/2016	Trascrizione del 01.06.2000 Roma 2 - R.G. n. 20094; R.P. n. 13912	SI	
NOTE: I contratti si riferiscono ai soli locali commerciali anche se, dalle dichiarazioni rese dagli attuali conduttori dei locali, risultano in possesso del telecomando per accedere all'area di parcheggio pertinenziale.					
ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE					
L'ipotesi non sussiste.					
STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO					
In riferimento ai canoni di locazione si rileva che, da indagini effettuate presso zone limitrofe nonché quanto contenuto nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate al quale ci si riporta, quale carattere di omogeneizzazione, si considerano, i canoni oggetto dei relativi contratti di locazione delle singole unità immobiliari oggetto della presente relazione congrui alla condizione di mercato.					
Risposta acquisita dalla relazione del precedente tecnico					

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 23
 di 45

Firmato Da: ANGELA COSTANZA CHINÉ Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1be42e866bd27585

POSTI AUTO

OCCUPAZIONE DEI POSTI AUTO

	libero	occupato
IMMOBILE 5	Secondo quanto comunicato dall'amministratrice del condominio non risulta occupato ma dovrebbe essere in uso al locale commerciale di cui "immobile 1" in quanto ad esso pertinenziale al quale invece è stato abbinato erroneamente un altro posto. Risulta in corso dell'amministratrice una rettifica che assegnerà tale posto auto a "immobile 1".	
IMMOBILE 6	Secondo quanto comunicato dall'amministratrice del condominio non risulta occupato ma dovrebbe essere in uso al locale commerciale di cui "immobile 2" in quanto ad esso pertinenziale. Risulta in corso dell'amministratrice una rettifica che assegnerà tale posto auto a "immobile 2".	
IMMOBILE 7	Secondo quanto comunicato dall'amministratrice del condominio non risulta occupato ma dovrebbe essere in uso al locale commerciale di cui "immobile 3" in quanto ad esso pertinenziale al quale invece è stato abbinato erroneamente un altro posto. Risulta in corso dell'amministratrice una rettifica che assegnerà tale posto auto a "immobile 3".	
IMMOBILE 8	Secondo quanto comunicato dall'amministratrice del condominio non risulta occupato ma dovrebbe essere in uso al locale commerciale di cui "immobile 4" in quanto ad esso pertinenziale al quale invece è stato abbinato erroneamente un altro posto. Risulta in corso dell'amministratrice una rettifica che assegnerà tale posto auto a "immobile 4".	

POSSESSO DELL'IMMOBILE

Immobile	Intestatario	Titolo Legittimante Il Possesso	Trascrizione Del Pignoramento
IMMOBILE 5		Atto di compravendita del 21/12/2010 rep. 18640/7082, Notaio Mecenate Fulvio e presentato a Roma 2, in data 28/12/2010 R.G. 74357 R.P. 43362 e rettifica atto notarile trascritta a Roma 2 il 13/02/2020 alla form. 6736/4704	Trascrizione del 30.10.2023 - Roma 2 - R.G. 58942 R.P. 41938
IMMOBILE 6			
IMMOBILE 7			
IMMOBILE 8			

ATTI PRIVATI O CONTRATTI DI LOCAZIONE

CONTRATTI	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
IMMOBILE 5: Non risultano contratti				
IMMOBILE 6: Non risultano contratti				
IMMOBILE 7: Non risultano contratti				
IMMOBILE 8: Non risultano contratti				

NOTE: In fase di sopralluogo si è verificato che ogni locale commerciale ha l'accesso, tramite telecomando, all'area di parcheggio ritenuta pertinenziale dal condominio. Tale area ha un proprio identificativo catastale che non risulta contenuto nel contratto di locazione dei locali commerciali. Inoltre in fase di sopralluogo si è constatato che l'associazione dei posti auto ai locali commerciali risulta errata e per tale motivo l'amministratrice di condominio si è riservata di provvedere alla corretta associazione, pertanto tali posti auto risulterebbero abbinati nel modo seguente:

"IMMOBILE 1" con "IMMOBILE 5"

"IMMOBILE 2" con "IMMOBILE 6"

"IMMOBILE 3" con "IMMOBILE 7"

"IMMOBILE 4" con "IMMOBILE 8"

ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

L'ipotesi non sussiste.

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 24
di 45

Firmato Da: ANGELA COSTANZA CHINÉ Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1be42e866bd27585

RISPOSTA AL QUESITO N.13 VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, USI CIVICI

LOCALI COMMERCIALI E POSTI AUTO		
VINCOLI SUI BENI PIGNORATI		
	Esistente	Non esistente
VINCOLO ARTISTICO		X
VINCOLO STORICO		X
VINCOLO ALBERGHIERO DI INALIENABILITÀ		X
VINCOLO DI INDIVISIBILITÀ		X

ALTRI VINCOLI POSTI AUTO
Da PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento 2: Tavola A - SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO: <i>Paesaggio degli insediamenti in evoluzione</i> ; Tavola B - RICOGNIZIONE DELLE AREE TULATE PER LEGGE (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co.1 D. Lgs. 42/2004): Beni ricognitivi di legge: m058_0667 - lett. m) <i>protezione delle aree di interesse archeologico</i> (art. 42); Tavola C - BENI DEL PATRIMONIO CULTURALE – Sistema dell’insediamento contemporaneo – <i>Viabilità di grande comunicazione</i> (L.R. 27 del 20/11/2001); BENI DEL PATRIMONIO NATURALE - sp_001 - Schema del Piano Regionale dei Parchi (Areali) (art. 46 L.R. 29/1997; DGR 11746/1993; DGR 1100/2002); AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE, RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE, GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO REGIONALE (Art. 143 D. Lgs 42/2004) – Area connotazione specifica: pac_0480 - <i>Parchi archeologici e culturali</i> (Art. 31 ter L.R. 24/1998).

ONERI CONDOMINIALI
Risulta costituito un condominio denominato “Condominio Berlinguer”, atto del Notaio Guido Giraltoni del 16.02.2010 rep. 33842 racc. 13293 trascritto a Civitavecchia il 5 marzo 2010 ai nn. 13739/8354 di cui attuale amministratore: [REDACTED]

ESTRATTO CONTO DEBITORIO
Secondo quanto precisato dall’amministratrice del condominio, risulta che ... <i>non è possibile estrapolare l’estratto conto debitorio relativo ai soli posti auto in quanto è inglobato nel totale unità abitativa e/o negozio.</i> Pertanto si avrà:

LOCALI COMMERCIALI E POSTI AUTO	ESTRATTO CONTO DEBITORIO
BENE 1 - Loc. commerciale - Foglio 743 P.IIIa 371 Sub. 45 BENE 5 - Posto auto - Foglio 743 P.IIIa 303 Sub. 37	€ 1.019,39
BENE 2 - Loc. commerciale - Foglio 743 P.IIIa 371 Sub. 46 BENE 6 - Posto auto - Foglio 743 P.IIIa 303 Sub. 38	€ 2.020,28
BENE 3 - Loc. commerciale - Foglio 743 P.IIIa 371 Sub. 48 BENE 7 - Posto auto - Foglio 743 P.IIIa 303 Sub. 39	€ 2.223,07
BENE 4 - Loc. commerciale - Foglio 743 P.IIIa 371 Sub. 47 BENE 8 - Posto auto - Foglio 743 P.IIIa 303 Sub. 40	€ 791,61

SPESE STRAORDINARIE GIA’ DELIBERATE	
LOCALI COMMERCIALI	Per l’anno 2024, sono state deliberate spese straordinarie pari ad € 4.532,00 da ripartire secondo i millesimi di tutti i condomini.
POSTI AUTO	Per l’anno 2024, non sono state deliberate spese straordinarie per l’area parcheggio.

SPESE FISSE DI GESTIONE		
sono state rilasciate, in dettaglio dall’amministratrice per i soli posti auto.		
POSTI AUTO	2022	2023
BENE 5 - Posto auto - Foglio 743 P.IIIa 303 Sub. 37	€ 59,26	€ 51,14
BENE 6 - Posto auto - Foglio 743 P.IIIa 303 Sub. 38	€ 86,00	€ 74,20

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE 7 - Posto auto - Foglio 743 P.IIIa 303 Sub. 39	€ 65,55	€ 65,55
BENE 8 - Posto auto - Foglio 743 P.IIIa 303 Sub. 40	€ 52,41	€ 45,22

DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti del Comune di Fiumicino si attesta l'assenza di gravami di usi civici in tutto il territorio comunale così come risultante dall'accertamento svolto dai periti demaniali nominati dalla Regione Lazio con D.P.G.R. n. 938 del 03.05.1995 di cui incarico conferito dall'amministrazione comunale a [REDACTED]

ALTRI VINCOLI LOCALI COMMERCIALI E POSTI AUTO

CONVENZIONI - ATTI D'OBBLIGO EDILIZIO - CONSORZIO ISOLATO STAZIONE

Convenzioni Edilizie

1. Convenzione del 17.09.2004, rep. 23384 Racc. 10870 Notaio Marco De Luca (ALL. "P") trascritta il 2 dicembre 2004 ai nn. 55490/34269 tra il [REDACTED] e il [REDACTED] avente per oggetto la realizzazione di costruzioni private e opere di urbanizzazione primaria del comparto, vincolando tutte le aree, edifici ed impianti alle destinazioni previste, che non potranno essere modificate senza preventivo formale consenso del Comune; la convenzione prevede la cessione gratuita di aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica individuate all'interno del comparto F. La cessione delle aree al [REDACTED] risulta avvenuta con atto del 22.12.2004 - Notaio Marco De Luca rep. 24247 racc. 11419.
2. Convenzione del 25.05.2007 rep. 28757 Racc. n. 10903 Notaio Guido Gilardoni (ALL. "D") che si stipula tra il [REDACTED] e la [REDACTED] e stabilisce il diritto di superficie su due aree edificabili per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica ubicate all'interno del Comparto "F", Lotto "B", di "Isolato Stazione" secondo il programma costruttivo ERP come previsto nel piano particolareggiato di Fiumicino Centro, inoltre prevede una durata di anni 99 rinnovabili su istanza del concessionario e/o suoi aventi causa, il tutto come meglio riportato nella Convenzione stessa. La convenzione risulta trascritta alla Form. 46231/22573 del 08.06.2007 e rettificata con Form. 80025/40069 del 24.10.2007 in quanto risultavano invertiti i soggetti a favore e contro.

L'Esperto Estimatore dopo avere fatto regolare accesso documentale presso gli uffici ERP del Comune di Fiumicino, ha ricevuto notizie che la convenzione si riferisce ai locali commerciali solo per quanto attiene il diritto di superficie escludendo l'attribuzione del prezzo massimo di cessione trattandosi di **Edilizia Residenziale Pubblica**; lo stesso ufficio ha rilasciato allo scrivente Esperto Estimatore la "tabella riepilogativa del corrispettivo di ciascun alloggio" ALL. "D" del comprensorio Isolato Stazione da cui si evince che i locali commerciali non sono inseriti al fine della determinazione del "prezzo massimo di cessione". I beni che riguardano la determinazione del "prezzo massimo" sono 18 alloggi individuati nella scala "A" e 18 alloggi nella scala "B". La stessa convenzione non regola alcun diritto di prelazione del Comune.

Atti d'Obbligo

- Atto d'obbligo edilizio Notaio Giraltoni Carlo Annibale del 17/01/2007 rep. 39580/9125 form. 6576/3468 del 30 gennaio 2007 (ALL. "Q") in cui vengono vincolati irrevocabilmente i lotti di terreno in proprietà superficaria della [REDACTED] alla progettata costruzione destinando a mantenere permanentemente l'area di mq 1.104 a parcheggio a servizio dell'edificio;
- Atto d'obbligo edilizio Notaio Gilardoni Guido del 08/06/2007 rep. 28877/21736 Form. 48722/23933 del 16 giugno 2007 tra [REDACTED] in cui quest'ultimo dichiara di essere a conoscenza della normativa in vigore in merito alla cessione degli alloggi e che le obbligazioni assunte con il detto atto non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare della Regione Lazio.

Consorzio Isolato Stazione

Al fine di verificare l'appartenenza, ad oggi, dei beni oggetto di procedura esecutiva al [REDACTED] l'Esperto Estimatore, dopo avere analizzato la convenzione di cui al punto 1, ha verificato l'atto costitutivo del citato consorzio stipulato il 13 novembre 2002 Notaio Nicola Cinotti rep. 103895/34711 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 26 novembre 2002. (ALL. "H") Dalla lettura dell'atto si evince che i consorziati sono delle società proprietarie di aree nel comprensorio di Fiumicino denominato "Isolato Stazione" ed oggetto del nominato consorzio è la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione con una durata dello stesso *fino al 31.12.2005 termine prorogato fino al collaudo*

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e presa consegna da parte del [REDACTED] di tutte le opere di urbanizzazione. Il collaudo statico risulta rilasciato con il n. 4006 del 07/05/2008. Preso atto che:

- In data 17.09.2004 risulta stipulata la convenzione tra il Comune di Fiumicino e il "Consorzio Isolato Stazione" di cui al punto 1;
- In data 22.12.2004 risulta avvenuta la cessione dell'area al Comune di Fiumicino;
- In data 07.05.2008 risulta la certificazione del collaudo finale;
- In data 11.05.2018 il [REDACTED] risulta non più esistente, come da visura camerale riportante la cancellazione in tale data. **ALL. "I".**

Si conclude che ad oggi non risultano oneri consortili in essere e che anche da colloqui intercorsi con i legali dell'Ufficio Avvocatura del Comune di Fiumicino, eventuali altri pregressi ad oggi risulterebbero prescritti.

NOTA: L'esperto Estimatore in conclusione precisa che in forza delle sopradette convenzioni e atti d'obbligo, come anche valutato in sede di udienza con il G.E. il 30 maggio 2023, il compendio pignorato non è soggetto né al vincolo del prezzo massimo di cessione, né al diritto di prelazione del Comune né agli altri limiti al trasferimento derivanti dalla Convenzione del 2007, che si riferiscono solo agli alloggi, e quindi ai locali con destinazione residenziale, inoltre non rientrano nella vendita della procedura RGE 85/2020 i posti auto, dotati di autonomi identificativi catastali e non menzionati nella nota di trascrizione che quindi non possono considerarsi pertinenziali. I posti auto rientrano invece nella procedura esecutiva RGE 194/2023.

RISPOSTA AI QUESITO N.14-15 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

LOCALI COMMERCIALI				
VERIFICA INTESTATARI E QUOTA DI PIGNORAMENTO				
Notifica atto di pignoramento: 4 marzo 2020				
Immobili	Intestatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
BENE 1 Locale commerciale	[REDACTED]	F. 743 part. 371 sub. 45	1/1	Atto di compravendita del 21/12/2010 rep. 18640/7082, Notaio Mecenate Fulvio e presentato a Roma 2, in data 28/12/2010 R.G. 74357 R.P. 43362 e rettifica atto notarile trascritta a Roma 2 il 13/02/2020 alla form. 6736/4704
BENE 2 Locale commerciale	[REDACTED]	F. 743 part. 371 sub. 46	1/1	Atto di compravendita del 21/12/2010 rep. 18640/7082, Notaio Mecenate Fulvio e presentato a Roma 2, in data 28/12/2010 R.G. 74357 R.P. 43362 e rettifica atto notarile trascritta a Roma 2 il 13/02/2020 alla form. 6736/4704
BENE 3 Locale commerciale	[REDACTED]	F. 743 part. 371 sub. 48	1/1	Atto di compravendita del 21/12/2010 rep. 18640/7082, Notaio Mecenate Fulvio e presentato a Roma 2, in data 28/12/2010 R.G. 74357 R.P. 43362 e rettifica atto notarile trascritta a Roma 2 il 13/02/2020 alla form. 6736/4704
BENE 4 Locale commerciale	[REDACTED]	F. 743 part. 371 sub. 47	1/1	Atto di compravendita del 21/12/2010 rep. 18640/7082, Notaio Mecenate Fulvio e presentato a Roma 2, in data 28/12/2010 R.G. 74357 R.P. 43362 e rettifica atto notarile trascritta a Roma 2 il 13/02/2020 alla form. 6736/4704

PROGETTO DI DIVISIONE E/O GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA'Risposta acquisita dalla relazione del precedente tecnico

Separazione in natura e progetto di divisione: in considerazione delle caratteristiche del compendio pignorato che di per sé è rappresentato da quattro unità immobiliari distinte, la cui fattura ci fa ritenere pregiudizievole ai fini economici la loro divisione, si consiglia di procedere alla individuazione di n° 4 singoli lotti.

VENDITA DEI BENI PIGNORATI

LOTTO 1	PROPRIETA' SUPERFICIARIA - Locale commerciale
LOTTO 2	PROPRIETA' SUPERFICIARIA - Locale commerciale
LOTTO 3	PROPRIETA' SUPERFICIARIA - Locale commerciale
LOTTO 4	PROPRIETA' SUPERFICIARIA - Locale commerciale

POSTI AUTO**VERIFICA INTESTATARI E QUOTA DI PIGNORAMENTO**

Notifica atto di pignoramento: 27.09.2023 consegnata a mezzo posta all [REDACTED]

Immobili	Intestatario	Beni	Quota Pignorata	Trascrizione del titolo di proprietà
BENE 5 Posto auto	[REDACTED]	F. 743 part. 303 sub. 37	Proprietà Superficiaria Quota 1/1	Atto di compravendita del 21/12/2010 rep. 18640/7082, Notaio Mecenate Fulvio e presentato a Roma 2, in data 28/12/2010 R.G. 74357 R.P. 43362 e

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

				rettifica atto notarile trascritta a Roma 2 il 13/02/2020 alla form. 6736/4704
BENE 6 Posto auto		F. 743 part. 303 sub. 38	Proprietà Superficiaria Quota 1/1	Atto di compravendita del 21/12/2010 rep. 18640/7082, Notaio Mecenate Fulvio e presentato a Roma 2, in data 28/12/2010 R.G. 74357 R.P. 43362 e rettifica atto notarile trascritta a Roma 2 il 13/02/2020 alla form. 6736/4704
BENE 7 Posto auto		F. 743 part. 303 sub. 39	Proprietà Superficiaria Quota 1/1	Atto di compravendita del 21/12/2010 rep. 18640/7082, Notaio Mecenate Fulvio e presentato a Roma 2, in data 28/12/2010 R.G. 74357 R.P. 43362 e rettifica atto notarile trascritta a Roma 2 il 13/02/2020 alla form. 6736/4704
BENE 8 Posto auto		F. 743 part. 303 sub. 40	Proprietà Superficiaria Quota 1/1	Atto di compravendita del 21/12/2010 rep. 18640/7082, Notaio Mecenate Fulvio e presentato a Roma 2, in data 28/12/2010 R.G. 74357 R.P. 43362 e rettifica atto notarile trascritta a Roma 2 il 13/02/2020 alla form. 6736/4704

PROGETTO DI DIVISIONE E/O GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA'

In considerazione delle caratteristiche del compendio pignorato che di per sé è rappresentato da quattro unità immobiliari distinte (posti auto) non si ritiene possibile predisporre alcun frazionamento.

VENDITA DEI BENI PIGNORATI

LOTTO 5	PROPRIETA' SUPERFICIARIA – Posto auto
LOTTO 6	PROPRIETA' SUPERFICIARIA - Posto auto
LOTTO 7	PROPRIETA' SUPERFICIARIA - Posto auto
LOTTO 8	PROPRIETA' SUPERFICIARIA - Posto auto

La vendita sarà effettuata in n. 8 lotti d'asta.

RISPOSTA AL QUESITO N.16 STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Per determinare la stima della proprietà superficiaria oggetto di pignoramento immobiliare, sarà necessario individuare preventivamente il valore di stima riferito al libero mercato della piena proprietà. Dopo aver individuato tale valore l'Esperto Estimatore determinerà la stima della proprietà superficiaria in base ai criteri definiti dalla disciplina dell'estimo in riferimento alla convenzione del 25.05.2007, atto del Notaio Guido Gilardoni rep. 28757 la cui durata risulta pari a 99 anni rinnovabili su istanza del concessionario e/o suoi aventi causa, il tutto come meglio riportato nella Convenzione stessa, verificato anche che nella stessa convenzione per il compendio pignorato, locali commerciali e posti auto, non è contemplato alcun vincolo del prezzo massimo di cessione e alcun diritto di prelazione del Comune, posti invece per i soli locali ad uso residenziale.

LOCALI COMMERCIALI

l'Esperto ha individuato i valori indicati dall'OMI con l'ultimo aggiornamento disponibile, inoltre ha determinato la stima attraverso due differenti metodi che prevedono una stima sintetica basata su confronti del mercato attuale per beni similari, **VALORE DI MERCATO** ed una stima che tenga conto anche dei parametri reddituali che ad oggi condizionano il mercato **CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**. Il riferimento che si è preso è quello della media delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio utilizzati nel secondo semestre 2023.

STIMA DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

	Identificativo catastale	Ubicazione	Superficie commerciale	Costi regolar. urbanistica
LOTTO 1	Foglio 743 P.III 371 Sub. 45 Cat. C/1	Via Enrico Berlinguer, 19, Piano T, Int. 1, Scala "A"	Mq 63	€ 6.000
LOTTO 2	Foglio 743 P.III 371 Sub. 46 Cat. C/1	Via Enrico Berlinguer, 23, Piano T, Int. 2, Scala "A"	Mq 81	€ 4.500
LOTTO 3	Foglio 743 P.III 371 Sub. 48 Cat. C/1	Via Enrico Berlinguer, 25, Piano T, Int. 2, Scala "B"	Mq 81	€ 4.500
LOTTO 4	Foglio 743 P.III 371 Sub. 47 Cat. C/1	Via Enrico Berlinguer, 29, Piano T, Int. 1, Scala "B"	Mq 63	€ 2.000

LOTTO 1 - STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**METODO 1: VALORE DI MERCATO**

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali di beni similari ricadenti sull'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore di vendita scaturito dalla media delle valutazioni.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Prezzo unitario con arrotondamenti
		Min.	Max	Val. medio	
LOC. COMMERCIALE Superficie mq 63	OMI (2° semestre 2023)	€ 1.800,00	€ 2.650,00	€ 2.225,00	€/MQ 2.100,00
	VAL. LOCALI	€ 1.500,00	€ 2.500,00	€ 2.000,00	
VALORE DI STIMA					€ 132.300,00

METODO 2: CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali dell'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore locativo scaturito dalla media delle valutazioni e volto alla determinazione della redditività del bene.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Stima mensile
		Min.	Max	Val. medio	
LOC. COMMERCIALE Superficie mq 63	OMI (2° semestre 2023)	€ 10,80	€ 15,80	€ 13,30	€ 838,00
	VAL. LOCALI	€ 10,00	€ 15,00	€ 12,50	€ 788,00
VALORE DI STIMA					€ 813,00
STIMA CANONE MENSILE					€ 813,00

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima canone annuo	€ 9.756 (813 x 12)
Spese manutenzione al 25%	€ 2.439,00
Reddito netto (canone annuo - spese)	€ 7.317,00
Tasso di capitalizzazione medio	7,17 %
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE (VC = Rn x T) € 102.050,00	

Così ad ottenere:

VALORE DI MERCATO	€ 132.300,00
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE	€ 102.050,00
MEDIA DEI VALORI OTTENUTI TRA I DUE DIFFERENTI METODI	€ 117.175,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

DESCRIZIONE METODO: Il valore di mercato dato dalla media dei valori ottenuti con i due differenti metodi viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti CORRETTIVI che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene secondo il criterio "Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa di cui il seguente calcolo: Val. di mercato = Media dei valori x indice correttivo

TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI (Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa)		
		Coefficiente di merito
STATO DI CONSERVAZIONE	Da ristrutturare	-0,1
	INDICE CORRETTIVO (1+coeff. merito)	0,90
VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA		€105.000,00

STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE LOTTO 1

Il bene oggetto di stima non è suscettibile di un mercato immobiliare ordinario dovendo prevedere per esso la stima relativa al diritto di superficie. Il valore del diritto di superficie viene determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata a tempo determinato del diritto di superficie. Nel caso in esame la durata è determinata in 99 anni a decorrere dalla data della convenzione, 25/05/2007, pertanto ad oggi il diritto di superficie avrà una durata per i restanti 83 anni. La determinazione del valore del diritto di superficie a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione:

$$Vds = Rn * (q^n - 1) / rq^n$$

Dove:

Rn = reddito netto annuo: € 7.317,00
r = tasso di capitalizzazione del reddito = 7,17%
n = numero di anni residui della proprietà superficaria = 83
q = 1+r = 1,0717

$$\text{Valore proprietà superficaria} = 7.317,00 * (1,0717^{83} - 1) / 0,0717 * 1,0717^{83} = € 101.725,00$$

VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA LOTTO 1

BENE	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO In cifra tonda
Foglio 743 P.la 371 Sub. 45	63	1.620,00	€ 102.000,00

DETRAZIONI

Detrazione per regolarizzazione edilizia	€ 6.000,00
Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (Deduzione del 10%)	€ 10.200,00
Detrazione per non disponibilità del possesso del bene a causa della locazione (Deduzione del 5%)	€ 5.100,00
TOTALE in cifra tonda	€ 81.000,00

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 31
di 45

Firmato Da: ANGELA COSTANZA CHINÉ Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1be42e866bd27585

LOTTO 2 - STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

METODO 1: VALORE DI MERCATO

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali di beni simili insistenti sull'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore di vendita scaturito dalla media delle valutazioni.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Prezzo unitario con arrotondamenti
		Min.	Max	Val. medio	
LOC. COMMERCIALE Superficie mq 81	OMI (2° semestre 2023)	€ 1.800,00	€ 2.650,00	€ 2.225,00	€/MQ 2.100,00
	VAL. LOCALI	€ 1.500,00	€ 2.500,00	€ 2.000,00	
VALORE DI STIMA					€ 170.100,00

METODO 2: CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali dell'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore locativo scaturito dalla media delle valutazioni e volto alla determinazione della redditività del bene.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Stima mensile
		Min.	Max	Val. medio	
LOC. COMMERCIALE Superficie mq 81	OMI (2° semestre 2023)	€ 10,80	€ 15,80	€ 13,30	€ 1.077,00
	VAL. LOCALI	€ 10,00	€ 15,00	€ 12,50	€ 1.013,00
VALORE DI STIMA					€ 1.045,00

STIMA CANONE MENSILE	€ 1.045,00
Stima canone annuo	€ 12.540 (1045 x 12)
Spese manutenzione al 25%	€ 3.135,00
Reddito netto (canone annuo - spese)	€ 9.405,00
Tasso di capitalizzazione medio	7,17 %
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE (VC = Rn x T) € 131.150,00	

Così ad ottenere:

VALORE DI MERCATO	€ 170.100,00
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE	€ 131.150,00
MEDIA DEI VALORI OTTENUTI TRA I DUE DIFFERENTI METODI	€ 150.625,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

DESCRIZIONE METODO: Il valore di mercato dato dalla media dei valori ottenuti con i due differenti metodi viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti CORRETTIVI che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene secondo il criterio "Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa di cui il seguente calcolo: Val. di mercato = Media dei valori x indice correttivo

TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI (Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa)		
STATO DI CONSERVAZIONE	Da ristrutturare	Coefficiente di merito -0,1
INDICE CORRETTIVO (1+coeff. merito)		0,90
VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA		€135.500,00

STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE LOTTO 2

Il bene oggetto di stima non è suscettibile di un mercato immobiliare ordinario dovendo prevedere per esso la stima relativa al diritto di superficie. Il valore del diritto di superficie viene determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata a tempo determinato del diritto di superficie. Nel caso in esame la durata è determinata in 99 anni a decorrere dalla data della convenzione, 25/05/2007, pertanto ad oggi il diritto di superficie avrà una durata per i restanti 83 anni. La determinazione del valore del diritto di superficie a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione:

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$$Vds = Rn \cdot (q^n - 1) / r \cdot q^n$$

Dove:

Rn = reddito netto annuo: € 9.405,00
r = tasso di capitalizzazione del reddito = 7,17%
n = numero di anni residui della proprietà superficiaria = 83
q = 1+r = 1,0717

Valore proprietà superficiaria = $9.405,00 \cdot (1,0717^{83} - 1) / 0,0717 \cdot 1,0717^{83} = € 130.753,00$

VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA LOTTO 2

BENE	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO In cifra tonda
Foglio 743 P.IIIa 371 Sub. 46	81	1.620,00	€ 131.000,00
DETRAZIONI			
Detrazione per regolarizzazione edilizia			€ 4.500,00
Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (Deduzione del 10%)			€ 13.100,00
TOTALE in cifra tonda			€ 113.000,00

LOTTO 3 - STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

METODO 1: VALORE DI MERCATO

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali di beni simili insistenti sull'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore di vendita scaturito dalla media delle valutazioni.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Prezzo unitario con arrotondamenti
		Min.	Max	Val. medio	
LOC. COMMERCIALE Superficie mq 81	OMI (2° semestre 2023)	€ 1.800,00	€ 2.650,00	€ 2.225,00	€/MQ
	VAL. LOCALI	€ 1.500,00	€ 2.500,00	€ 2.000,00	2.100,00
VALORE DI STIMA					€ 170.100,00

METODO 2: CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali dell'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore locativo scaturito dalla media delle valutazioni e volto alla determinazione della redditività del bene.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Stima mensile
		Min.	Max	Val. medio	
LOC. COMMERCIALE Superficie mq 81	OMI (2° semestre 2023)	€ 10,80	€ 15,80	€ 13,30	€ 1.077,00
	VAL. LOCALI	€ 10,00	€ 15,00	€ 12,50	€ 1.013,00
VALORE DI STIMA					€ 1.045,00

STIMA CANONE MENSILE	€ 1.045,00
Stima canone annuo	€ 12.540 (1045 x 12)
Spese manutenzione al 25%	€ 3.135,00
Reddito netto (canone annuo - spese)	€ 9.405,00
Tasso di capitalizzazione medio	7,17 %
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE (VC = Rn x T)	€ 131.150,00

Così ad ottenere:

VALORE DI MERCATO	€ 170.100,00
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE	€ 131.150,00
MEDIA DEI VALORI OTTENUTI TRA I DUE DIFFERENTI METODI	€ 150.625,00

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

DESCRIZIONE METODO: Il valore di mercato dato dalla media dei valori ottenuti con i due differenti metodi viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti CORRETTIVI che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene secondo il criterio "Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa di cui il seguente calcolo: Val. di mercato = Media dei valori x indice correttivo

TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI (Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa)		
STATO DI CONSERVAZIONE	Da ristrutturare	Coefficiente di merito -0,1
	INDICE CORRETTIVO (1+coeff. merito)	0,90
VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA		€ 135.500,00

STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE LOTTO 3

Il bene oggetto di stima non è suscettibile di un mercato immobiliare ordinario dovendo prevedere per esso la stima relativa al diritto di superficie. Il valore del diritto di superficie viene determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata a tempo determinato del diritto di superficie. Nel caso in esame la durata è determinata in 99 anni a decorrere dalla data della convenzione, 25/05/2007, pertanto ad oggi il diritto di superficie avrà una durata per i restanti 83 anni. La determinazione del valore del diritto di superficie a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione:

$Vds = Rn \cdot (qn - 1) / rqn$

Dove:

Rn = reddito netto annuo: € 9.405,00

r = tasso di capitalizzazione del reddito = 7,17%

n = numero di anni residui della proprietà superficiaria = 83

$q = 1+r = 1,0717$

Valore proprietà superficiaria = $9.405,00 \cdot (1,0717^{83} - 1) / 0,0717 \cdot 1,0717^{83} = € 130.753,00$

VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA LOTTO 3

BENE	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO In cifra tonda
Foglio 743 P.la 371 Sub. 46	81	1.620,00	€ 131.000,00
DETRAZIONI			
Detrazione per regolarizzazione edilizia			€ 4.500,00
Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (Deduzione del 10%)			€ 13.100,00
Detrazione per non disponibilità del possesso del bene a causa della locazione (Deduzione del 5%)			€ 6.550,00
TOTALE in cifra tonda			€ 107.000,00

LOTTO 4 - STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**METODO 1: VALORE DI MERCATO**

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali di beni similari insistenti sull'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore di vendita scaturito dalla media delle valutazioni.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Prezzo unitario con arrotondamenti
		Min.	Max	Val. medio	
LOC. COMMERCIALE Superficie mq 63	OMI (2° semestre 2023)	€ 1.800,00	€ 2.650,00	€ 2.225,00	€/MQ
	VAL. LOCALI	€ 1.500,00	€ 2.500,00	€ 2.000,00	2.100,00
VALORE DI STIMA					€ 132.300,00

METODO 2: CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali dell'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore locativo scaturito dalla media delle valutazioni e volto alla determinazione della redditività del bene.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Stima mensile
		Min.	Max	Val. medio	
LOC. COMMERCIALE	OMI (2° semestre 2023)	€ 10,80	€ 15,80	€ 13,30	€ 838,00
Superficie mq 63	VAL. LOCALI	€ 10,00	€ 15,00	€ 12,50	€ 788,00
VALORE DI STIMA					€ 813,00

STIMA CANONE MENSILE	€ 813,00
Stima canone annuo	€ 9.756 (813 x 12)
Spese manutenzione al 25%	€ 2.439,00
Reddito netto (canone annuo - spese)	€ 7.317,00
Tasso di capitalizzazione medio	7,17 %
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE (VC = Rn x T)	€ 102.050,00

Così ad ottenere:

VALORE DI MERCATO	€ 132.300,00
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE	€ 102.050,00
MEDIA DEI VALORI OTTENUTI TRA I DUE DIFFERENTI METODI	€ 117.175,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore di mercato dato dalla media dei valori ottenuti con i due differenti metodi viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti CORRETTIVI che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene secondo il criterio "Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa di cui il seguente calcolo: Val. di mercato = Media dei valori x indice correttivo

TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI (Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa)		
STATO DI CONSERVAZIONE	Coefficiente di merito	
	Da ristrutturare	-0,1
	INDICE CORRETTIVO (1+coeff. merito)	0,90
VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA		€105.000,00

STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE LOTTO 4

Il bene oggetto di stima non è suscettibile di un mercato immobiliare ordinario dovendo prevedere per esso la stima relativa al diritto di superficie. Il valore del diritto di superficie viene determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata a tempo determinato del diritto di superficie. Nel caso in esame la durata è determinata in 99 anni a decorrere dalla data della convenzione, 25/05/2007, pertanto ad oggi il diritto di superficie avrà una durata per i restanti 83 anni. La determinazione del valore del diritto di superficie a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione:

$$Vds = Rn \cdot (q^n - 1) / r \cdot q^n$$

Dove:

Rn = reddito netto annuo: € 7.317,00
r = tasso di capitalizzazione del reddito = 7,17%
n = numero di anni residui della proprietà superficiaria = 83
q = 1+r = 1,0717

$$\text{Valore proprietà superficiaria} = 7.317,00 \cdot (1,0717^{83} - 1) / 0,0717 \cdot 1,0717^{83} = € 101.725,00$$

VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA LOTTO 4

BENE	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO
------	----	------	-------------------

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

			In cifra tonda
Foglio 743 P.IIa 371 Sub. 47	63	1.620,00	€ 102.000,00
DETRAZIONI			
Detrazione per regolarizzazione edilizia			€ 2.000,00
Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (Deduzione del 10%)			€ 10.200,00
Detrazione per non disponibilità del possesso del bene a causa della locazione (Deduzione del 5%)			€ 5.100,00
TOTALE in cifra tonda			€ 85.000,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA DEI LOTTI		
Identificativo catastale	€	€/00
LOTTO 1 - Foglio 743 P.IIa 371 Sub. 45	81.000,00	Ottantunomila/00
LOTTO 2 - Foglio 743 P.IIa 371 Sub. 46	113.000,00	Centotredicimila/00
LOTTO 3 - Foglio 743 P.IIa 371 Sub. 48	107.000,00	Centosettemila/00
LOTTO 4 - Foglio 743 P.IIa 371 Sub. 47	85.000,00	Ottantacinquemila/00

Il valore del compendio pignorato relativo ai locali commerciali di cui procedura esecutiva RGE 85/2020 risulta pari ad € 386.000,00

POSTI AUTO				
STIMA DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA				
	Identificativo catastale	Ubicazione	Superficie commerciale	Costi regolar. urbanistica
LOTTO 5	Foglio 743 P.IIa 303 Sub. 37 Cat. C/6	Via Enrico Berlinguer snc Interno 37 Piano T	Mq 12	nessuno
LOTTO 6	Foglio 743 P.IIa 303 Sub. 38 Cat. C/6	Via Enrico Berlinguer snc Interno 38 Piano T	Mq 12	nessuno
LOTTO 7	Foglio 743 P.IIa 303 Sub. 39 Cat. C/6	Via Enrico Berlinguer snc Interno 39 Piano T	Mq 12	nessuno
LOTTO 8	Foglio 743 P.IIa 303 Sub. 40 Cat. C/6	Via Enrico Berlinguer snc Interno 40 Piano T	Mq 12	nessuno

LOTTO 5 - STIMA DEL POSTO AUTO PIGNORATO			
Al fine di determinare i parametri tecnici del bene oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq), il sottoscritto Esperto Estimatore in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni da cui ha poi determinato la superficie commerciale di seguito riportata:			
SUPERFICIE COMMERCIALE			
POSTO AUTO LOTTO 5	SUP. LORDA mq	RAGGUAGLIAMENTO (DPR n. 138/1998)	SUP. RAGGUAGLIATA mq
Foglio 743 P.IIa 303 Sub. 37	12	-----	12

METODO DI STIMA UTILIZZATO
Al fine di determinare i parametri tecnici del bene oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq), il sottoscritto Esperto Estimatore in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni verificando che il posto auto ha una superficie pari a 12 mq; tenuto conto della natura del bene e che tale tipologia non risulta contemplata tra i parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio, l'esperto ritiene di poterlo valutare a corpo. Dopo un'attenta analisi del mercato per beni simili ha individuato che la media dei prezzi unitari si aggira tra i 600 e gli 800 €/mq pertanto ritiene congruo stimare il bene a corpo, in considerazione di tale raffronto e per tale ragione ritiene congruo il valore pari a €/mq 700 così ad ottenere una stima pari ad € 8.400,00.

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

Pag. 36
di 45

Firmato Da: ANGELA COSTANZA CHINÉ Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1be42e866bd27585

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

In considerazione che per il posto auto debba valutarsi la stima della sola proprietà superficiaria, l'esperto ritiene corretto decurtare il 20% dalla media delle stime così ad ottenere: $8.400 \times 0,80 = € 6.720,00$ in cifra tonda € 7.000,00.

DETRAZIONI

Per la natura del bene non si ritiene di doverne applicare.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

LOTTI	€	Euro/00
LOTTO 5 - Foglio 743 P.Ila 303 Sub. 37	7.000,00	Settemila/00

LOTTO 6 - STIMA DEL POSTO AUTO PIGNORATO

Al fine di determinare i parametri tecnici del bene oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq), il sottoscritto Esperto Estimatore in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni da cui ha poi determinato la superficie commerciale di seguito riportata:

SUPERFICIE COMMERCIALE

POSTO AUTO LOTTO 6	SUP. LORDA mq	RAGGUAGLIAMENTO (DPR n. 138/1998)	SUP. RAGGUAGLIATA mq
Foglio 743 P.Ila 303 Sub. 38	12	-----	12

METODO DI STIMA UTILIZZATO

Al fine di determinare i parametri tecnici del bene oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq), il sottoscritto Esperto Estimatore in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni verificando che il posto auto ha una superficie pari a 12 mq; tenuto conto della natura del bene e che tale tipologia non risulta contemplata tra i parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio, l'esperto ritiene di poterlo valutare a corpo. Dopo un'attenta analisi del mercato per beni simili ha individuato che la media dei prezzi unitari si aggira tra i 600 e gli 800 €/mq pertanto ritiene congruo stimare il bene a corpo ma in considerazione di tale raffronto e per tale ragione ritiene congruo il valore pari a €/mq 700 così ad ottenere una stima pari ad € 8.400,00.

Così ad ottenere:

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

In considerazione che per il posto auto debba valutarsi la stima della sola proprietà superficiaria, l'esperto ritiene corretto decurtare il 20% dalla media delle stime così ad ottenere: $8.400 \times 0,80 = € 6.720,00$ in cifra tonda € 7.000,00.

DETRAZIONI

Per la natura del bene non si ritiene di doverne applicare.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

LOTTI	€	Euro/00
LOTTO 6 - Foglio 743 P.Ila 303 Sub. 38	7.000,00	Settemila/00

LOTTO 7 - STIMA DEL POSTO AUTO PIGNORATO

Al fine di determinare i parametri tecnici del bene oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq), il sottoscritto Esperto Estimatore in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni da cui ha poi determinato la superficie commerciale di seguito riportata:

SUPERFICIE COMMERCIALE

POSTO AUTO LOTTO 7	SUP. LORDA mq	RAGGUAGLIAMENTO (DPR n. 138/1998)	SUP. RAGGUAGLIATA mq
Foglio 743 P.Ila 303 Sub. 39	12	-----	12

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

METODO DI STIMA UTILIZZATO

Al fine di determinare i parametri tecnici del bene oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq), il sottoscritto Esperto Estimatore in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni verificando che il posto auto ha una superficie pari a 12 mq; tenuto conto della natura del bene e che tale tipologia non risulta contemplata tra i parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio, l'esperto ritiene di poterlo valutare a corpo. Dopo un'attenta analisi del mercato per beni simili ha individuato che la media dei prezzi unitari si aggira tra i 600 e gli 800 €/mq pertanto ritiene congruo stimare il bene a corpo ma in considerazione di tale raffronto e per tale ragione ritiene congruo il valore pari a €/mq 700 così ad ottenere una stima pari ad € 8.400,00.

Così ad ottenere:

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

In considerazione che per il posto auto debba valutarsi la stima della sola proprietà superficaria, l'esperto ritiene corretto decurtare il 20% dalla media delle stime così ad ottenere: $8.400 \times 0,80 = € 6.720,00$ in cifra tonda € 7.000,00.

DETRAZIONI

Per la natura del bene non si ritiene di doverne applicare.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

LOTTI	€	Euro/00
LOTTO 7 - Foglio 743 P.IIIa 303 Sub. 39	7.000,00	Settemila/00

LOTTO 8 - STIMA DEL POSTO AUTO PIGNORATO

Al fine di determinare i parametri tecnici del bene oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq), il sottoscritto Esperto Estimatore in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni da cui ha poi determinato la superficie commerciale di seguito riportata:

SUPERFICIE COMMERCIALE

POSTO AUTO LOTTO 8	SUP. LORDA mq	RAGGUAGLIAMENTO (DPR n. 138/1998)	SUP. RAGGUAGLIATA mq
Foglio 743 P.IIIa 303 Sub. 40	12	-----	12

METODO DI STIMA UTILIZZATO

Al fine di determinare i parametri tecnici del bene oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq), il sottoscritto Esperto Estimatore in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni verificando che il posto auto ha una superficie pari a 12 mq; tenuto conto della natura del bene e che tale tipologia non risulta contemplata tra i parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio, l'esperto ritiene di poterlo valutare a corpo. Dopo un'attenta analisi del mercato per beni simili ha individuato che la media dei prezzi unitari si aggira tra i 600 e gli 800 €/mq pertanto ritiene congruo stimare il bene a corpo ma in considerazione di tale raffronto e per tale ragione ritiene congruo il valore pari a €/mq 700 così ad ottenere una stima pari ad € 8.400,00.

Così ad ottenere:

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

In considerazione che per il posto auto debba valutarsi la stima della sola proprietà superficaria, l'esperto ritiene corretto decurtare il 20% dalla media delle stime così ad ottenere: $8.400 \times 0,80 = € 6.720,00$ in cifra tonda € 7.000,00.

DETRAZIONI

Per la natura del bene non si ritiene di doverne applicare.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

LOTTI	€	Euro/00
LOTTO 8 - Foglio 743 P.IIIa 303 Sub. 40	7.000,00	Settemila/00

Il valore del compendio pignorato relativo ai posti auto di cui procedura esecutiva

RGE 194/2023 risulta pari ad € 28.000,00

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO DEI VALORI DI MERCATO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA SULL'INTERO COMPENDIO DELLE PROCEDURE RIUNITE RGE 85/2020 e 194/2023

	€	Euro/00
LOTTO 1 - Loc. commerciale - Foglio 743 P.IIIa 371 Sub. 45	81.000,00	Ottantunomila/00
LOTTO 2 - Loc. commerciale - Foglio 743 P.IIIa 371 Sub. 46	113.000,00	Centotredicimila/00
LOTTO 3 - Loc. commerciale - Foglio 743 P.IIIa 371 Sub. 48	107.000,00	Centosettemila/00
LOTTO 4 - Loc. commerciale - Foglio 743 P.IIIa 371 Sub. 47	85.000,00	Ottantacinquemila/00
LOTTO 5 - Posto auto - Foglio 743 P.IIIa 303 Sub. 37	7.000,00	Settemila/00
LOTTO 6 - Posto auto - Foglio 743 P.IIIa 303 Sub. 38	7.000,00	Settemila/00
LOTTO 7 - Posto auto - Foglio 743 P.IIIa 303 Sub. 39	7.000,00	Settemila/00
LOTTO 8 - Posto auto - Foglio 743 P.IIIa 303 Sub. 40	7.000,00	Settemila/00

Nel presente elaborato, secondo quanto previsto nel provvedimento d'incarico ricevuto, è stato descritto *il compendio pignorato nelle procedure riunite nn. 85/2020 e 194/2023 RGE*. Pertanto è stata redatta una stima di n. 8 lotti di cui 4 locali commerciali ricadenti nella procedura esecutiva RGE 85/2020 e 4 posti auto ricadenti nella procedura esecutiva RGE 194/2023. L'esperto precisa che dalla consultazione del progetto edilizio si evince che il calcolo delle superfici destinate a parcheggio è legato alla cubatura realizzata per tutto il compendio immobiliare (10% della cubatura) e che tali parcheggi la cui realizzazione doveva essere nel piano interrato, per la presenza di una falda acquifera, sono stati poi realizzati nell'attuale sede sempre quali parcheggi pertinenziali così come si evince dalla relazione allegata al progetto edilizio. Inoltre anche dalla consultazione del regolamento condominiale i parcheggi risultano pertinenziali e l'estratto conto debitorio risultante dalla documentazione fornita dall'amministratrice del condominio, accorpa ad ogni singolo locale commerciale il relativo posto auto.

Per quanto esposto, dal profilo urbanistico e condominiale i posti auto risulterebbero pertinenziali ai locali commerciali ma ai fini dell'esecuzione immobiliare non lo sono essendo che gli stessi risultano dotati di autonomi identificativi catastali non menzionati nella nota di trascrizione del pignoramento relativa ai locali commerciali, così come risultante dal verbale d'udienza del 30 maggio 2023. Infatti per tale motivo per i posti auto vi è una separata procedura esecutiva 194/2023 RGE ad oggi riunita a quella dei locali commerciali 85/2020 RGE. Per quanto esposto l'esperto ritiene conveniente che i locali commerciali possano essere venduti abbinandoli ognuno al posto auto come già regolamentato nel condominio al fine di rendere maggiormente allettante la commercializzazione degli stessi. Così ad avere:

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA SULL'INTERO COMPENDIO DELLE PROCEDURE RIUNITE RGE 85/2020 e 194/2023

LOTTI	€	€/00
LOTTO 1 - Loc. commerciale - Foglio 743 P.IIIa 371 Sub. 45	88.000,00	Ottantottomila/00
LOTTO 5 - Posto auto - Foglio 743 P.IIIa 303 Sub. 37		
LOTTO 2 - Loc. commerciale - Foglio 743 P.IIIa 371 Sub. 46	120.000,00	Centotrentamila/00
LOTTO 6 - Posto auto - Foglio 743 P.IIIa 303 Sub. 38		
LOTTO 3 - Loc. commerciale - Foglio 743 P.IIIa 371 Sub. 48	114.000,00	Centoquattordicimila/00
LOTTO 7 - Posto auto - Foglio 743 P.IIIa 303 Sub. 39		
LOTTO 4 - Loc. commerciale - Foglio 743 P.IIIa 371 Sub. 47	92.000,00	Novantaduemila/00
LOTTO 8 - Posto auto - Foglio 743 P.IIIa 303 Sub. 40		

Il valore del compendio pignorato risulta pari ad € 414.000,00

La vendita sarà effettuata tenendo conto delle convenzioni citate da cui scaturisce che il compendio pignorato non è soggetto né al vincolo del prezzo massimo di cessione, né al diritto di prelazione del Comune di Fiumicino, né agli altri limiti al trasferimento derivanti dalla Convenzione del 2007, che si riferiscono solo agli alloggi, e quindi ai locali con destinazione residenziale.

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CAPITOLO 5 – RISPOSTA ALLE NOTE DI OSSERVAZIONE

CON RIF. ALLE NOTE DI OSSERVAZIONE RICEVUTE DA PARTE DEL

IN DATA 18 APRILE 2024 E A 22 APRILE 2024 L'ESPERTO CONCLUDE
SINTETIZZANDO LE DUE TRATTAZIONI.

Le osservazioni poste contestano nella sostanza entrambe l'abbinamento dei posti auto con i locali commerciali proposto dall'esperto come ipotesi alternativa alla vendita distinta. Premesso che i quesiti cui è tenuto a rispondere codesto Esperto Estimatore riguardano il profilo **tecnico ed estimativo**, nella propria relazione tecnica si è proposta una doppia possibilità di vendita:

Vendita Distinta: L'esperto ha valutato separatamente gli 8 lotti d'asta, come dettagliato dalle pagine 30 a 39 della relazione tecnica. Questa valutazione ha fornito una stima individuale per ciascun lotto del compendio pignorato.

Vendita accorpata: A pagina 39 della relazione tecnica, l'esperto ha esaminato le motivazioni urbanistiche, il progetto edilizio e la situazione condominiale, concludendo che la vendita accorpata dei beni, inclusi i locali commerciali con posti auto annessi, potrebbe essere più vantaggiosa e facilitare la commercializzazione. È importante precisare alcune peculiarità relative alla pertinenzialità dei posti auto. Sebbene i posti auto non siano menzionati nella nota di trascrizione del pignoramento e abbiano identificativi catastali separati, dal punto di vista urbanistico e condominiale, essi sono considerati pertinentziali. Questo è evidenziato nella relazione tecnica allegata al progetto (all. E della relazione tecnica) nel regolamento condominiale (all. F della relazione tecnica) e nei conteggi forniti dall'amministratore di condominio (all. G della relazione tecnica).

RISPOSTA ALLE NOTE DI OSSERVAZIONE

Preso atto delle note di osservazione ricevute in data 18 aprile 2024 da parte dell'intervenuto

l'esperto risponde ai seguenti punti:

CARENZE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE RIFERITA AI POSTI AUTO (osservazione pag. 1)

A causa della incompletezza della relazione notarile evidenziata dall'esperto a pag. 8 della propria relazione tecnica e della completezza invece del certificato ipotecario relativo ai soli locali commerciali evidenziato dall'esperto a pag. 7 della propria relazione tecnica, viene osservato che ove i lotti venissero accorpati, ritarderebbe l'adozione dell'ordinanza di vendita del compendio pignorato nella esecuzione RGE 85/2020.

L'ESPERTO RISPONDE precisando che la risposta a pag. 7 della relazione tecnica non è stata fornita da codesto esperto infatti l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, c.p.c., nell'esecuzione RGE 85/2020 non era incluso nei quesiti formulati all'esperto nell'ambito dell'incarico conferito. Tale informazione è stata acquisita unicamente dalla relazione depositata dal precedente Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU), il geom. Giuseppe Bravi. Ad ogni modo l'osservazione non può accogliersi in quanto l'aggiornamento della relazione notarile, a parere dell'esperto andrebbe effettuato per entrambe le procedure così come segnalato nel corso del proprio incarico con le istanze di seguito menzionate. Infatti per dare risposta al quesito posto nella procedura

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 40
di 45

Firmato Da: ANGELA COSTANZA CHINÉ Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1be42e866bd27585

194/2023 riferito all'esame preliminare della documentazione di cui all'art. 567, c.p.c., vista la coincidenza della maggior parte di atti con la procedura RGE 85/2020, si è proceduto al raffronto di essi dalla cui analisi è emersa la carenza della risposta al quesito formulato anche nella procedura 85/2020. Per tale motivo l'esperto ha segnalato al Giudice la situazione depositando **un'istanza al G.E. in data 20 marzo 2024**, dando seguito a quanto già aveva depositato il Custode Giudiziario in data 19 marzo 2024. Ulteriore istanza è stata depositata dall'esperto **in data 11 aprile 2024** al fine di evidenziare le carenze descritte ed in entrambe le istanze ha anche segnalato che la causa di tali carenze potrebbe rinvenirsi nel fatto che la relazione notarile integrativa è stata depositata in atti il 15 febbraio 2022, successivamente alla relazione tecnica del geom. Giuseppe Bravi del 4 dicembre 2022 e all'integrazione del 1° febbraio 2022. Si evidenzia anche che il Custode Giudiziario già in passato nel deposito della *relazione, rendiconto, moduli di verifica della documentazione* del 07.12.2021 e nella successiva *relazione* del 20.04.2022 rilevava che non vi è la continuità delle trascrizioni. Ad ogni modo preme evidenziare che anche per la procedura 194/2023, dall'esame preliminare della documentazione, come previsto dall'art. 567 c.p.c., effettuato insieme al Custode Giudiziario avv. Isabella Calderai, sono emerse delle carenze nella certificazione notarile già indicate nella relazione tecnica.

OCCUPAZIONE LOCALI COMMERCIALI (osservazione pag. 2)

A causa dell'occupazione dei locali commerciali, ad eccezione del lotto 2 che risulta libero, la vendita potrebbe essere influenzata non essendo i locali fruibili immediatamente come lo sono invece i posti auto.

L'ESPERTO RISPONDE CHE ritiene tuttavia necessario considerare **le circostanze condominiali ed urbanistiche** descritte che legano in forma pertinenziale i beni e **l'esiguo valore di stima dei posti auto** (€ 7.000 ciascuno). Dal profilo estimativo l'esperto ritiene che nella zona in esame la maggior convenienza possa essere quella di vendere i beni accorpandoli ai locali commerciali anche per uniformarli alle vendite dell'intero compendio e non sottoporli a scorpori di calcolo condominiale visto che ad oggi in ambito condominiale i conteggi risultano accorpati con la stessa quota millesimale. Inoltre **dall'analisi del potenziale mercato** si è valutata la maggior commercializzazione del locale commerciale con un proprio posto auto essendo la zona satura vista la prossimità degli uffici comunali ed un contesto edilizio in espansione.

Per tali motivi l'esperto non vede alcuna convenienza tecnica o estimativa nell'alterare la situazione attuale, anche in considerazione della riunione delle due procedure esecutive.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA (osservazione pag. 4)

A causa delle irregolarità edilizie evidenziate dall'esperto, i locali commerciali necessitano *di interventi edilizi e del compimento di pratiche per la regolarizzazione amministrativa, mentre i posti auto sono già liberamente ed immediatamente fruibili, non necessitano di alcun intervento, e peraltro, l'immediata vicinanza al Municipio, amplierebbe la domanda di acquisto*

L'ESPERTO CONFERMA la necessità di regolarizzazione urbanistica per i locali commerciali come descritto nella relazione tecnica precisando che il costo presumibile è stato detratto dal valore di stima del locale stesso.

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 41
di 45

Firmato Da: ANGELA COSTANZA CHINÉ Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1be42e866bd27585

CANONE DI LOCAZIONE (osservazione pag. 4)

Viene osservato che la relazione tecnica risulta mancante degli attuali canoni di locazione dei locali commerciali.

L'ESPERTO RISPONDE CHE il quesito relativo ai contratti di locazione nella procedura 85/2020 RGE, non era incluso tra quelli direttamente posti a questo esperto. Le informazioni sono state acquisite dalla relazione depositata dal precedente CTU, il geom. Giuseppe Bravi, e sono state oggetto di correzione per alcune imprecisioni. Le stime medie mensili delle locazioni calcolate dal sottoscritto esperto alle pagine 30, 32, 33 e 35 della relazione, si riferiscono esclusivamente al metodo di stima utilizzato, ovvero la capitalizzazione del reddito, impiegato ai fini della valutazione del valore complessivo del compendio. Pur non essendo un quesito posto al sottoscritto esperto, al fine di garantire completezza, si riporta di seguito il canone d'affitto attualmente percepito per i locali commerciali, facendo riferimento a quanto depositato dal Custode Giudiziario nell'ultimo Rendiconto - gestione il 21 marzo 2024:

<u>LOTTO 1</u>	<u>LOTTO 2</u>	<u>LOTTO 3</u>	<u>LOTTO 4</u>
€ 610,00	€ 915,00	-----	€ 610,00

RISPOSTA ALLE NOTEDI OSSERVAZIONE-

Preso atto delle note di osservazione ricevute in data 22 aprile 2024 da parte dell'intervenuto [REDACTED] l'esperto risponde ai seguenti punti:

ABBINAMENTO PROPOSTO DAL CTU (osservazione pag. 2)

Viene osservato che l'abbinamento proposto nella relazione tecnica *appare del tutto inopportuno e ad esso ci si oppone, sia in quanto non si coglie ne' viene esplicitato il criterio seguito, sia e soprattutto perchè in base alla certificazione integrativa resa del Notaio Gilardoni del 19 febbraio 2024 –da questa difesa versati in atti in data 21 febbraio 2024-, sui posti auto in parola non graverebbe iscrizione ipotecaria a favore del creditore procedente. Del resto, lo stesso CTU alle pagg. 8 e 9 del proprio elaborato evidenzia appunto siffatta circostanza e l'incompletezza della documentazione notarile acquisita sempre relativamente ai posti auto, tanto da aver segnalato l'inconveniente al Sig. Giudice dell'Esecuzione.*

L'ESPERTO RISPONDE CHE per quanto attiene il **criterio seguito** dal CTU nell'abbinamento si riporta a quanto esplicitato a pag. 39 della propria relazione tecnica e nella presente esprimerà con maggior dettaglio.

Premesso che dallo studio del fascicolo urbanistico si evince un progetto edilizio dove i posti auto erano previsti pertinenziali ad ogni alloggio e locale commerciale e dovevano essere localizzati nel piano interrato al fabbricato, questi però, per la presenza di una falda acquifera, sono stati poi realizzati nell'attuale sede con le stesse caratteristiche di parcheggi pertinenziali. Tale risultanza si evince dalla relazione tecnica allegata al progetto originario e dai calcoli delle superfici destinate a parcheggio che, sempre nel progetto originario, risultano legati alla cubatura realizzata per tutto il compendio immobiliare (10% della cubatura). Tale precisazione si evince

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

dall'**ALLEGATO "E"** alla relazione tecnica che mette in evidenza la situazione. In fase successiva alla realizzazione del fabbricato e dei posti auto si è costituito un condominio denominato "Condominio Berlinguer", atto del Notaio Guido Giraltoni del 16.02.2010 rep. 33842 racc. 13293 trascritto a Civitavecchia il 5 marzo 2010 ai nn. 13739/8354 di cui attuale amministratrice [REDACTED]. Dalla consultazione del regolamento si evince la pertinenzialità dei posti auto. Tale precisazione si evince dall'**ALLEGATO "F"** alla relazione tecnica. Il tutto attualmente confermato dall'amministratrice del condominio che ha fornito i conteggi a codesto esperto da cui si desume che i millesimi dei locali commerciali sono abbinati ai posti auto così come tutti i conteggi che a riscontro risultano nell'**ALLEGATO "G"** della relazione tecnica. L'esperto, nella relazione tecnica, ha però precisato che: *Per quanto esposto, dal profilo urbanistico e condominiale i posti auto risulterebbero pertinenziali ai locali commerciali ma ai fini dell'esecuzione immobiliare non lo sono essendo che gli stessi risultano dotati di autonomi identificativi catastali non menzionati nella nota di trascrizione del pignoramento relativa ai locali commerciali, così come risultante dal verbale d'udienza del 30 maggio 2023. Infatti per tale motivo per i posti auto vi è una separata procedura esecutiva 194/2023 RGE ad oggi riunita a quella dei locali commerciali 85/2020 RGE. Per quanto attiene la circostanza che sui posti auto in parola non graverebbe iscrizione ipotecaria a favore del creditore procedente l'esperto l'ha segnalata tempestivamente al G.E. e non assume autonome decisioni non essendo della propria specifica competenza.*

CARENZE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE RIFERITA AI POSTI AUTO (osservazione pag. 2)

A causa della incompletezza della relazione notarile evidenziata dall'esperto a pag. 8 e 9 della propria relazione tecnica viene osservato che: *ove venisse mantenuto l'abbinamento prospettato dal CTU vale a dire locale commerciale + posto auto, in sede di riparto ciò si risolverebbe nella impossibilità poter tenere distinto quanto sarà stato ricavato dalla vendita dei locali commerciali, su cui grava l'iscrizione ipotecaria del creditore procedente e quanto, invece, dalla vendita dei posti auto su cui il creditore ipotecario non ha alcun privilegio;*

L'ESPERTO RISPONDE precisando che l'osservazione non può accogliersi in quanto l'aggiornamento della relazione notarile, a parere dell'esperto andrebbe effettuato per entrambe le procedure riportandosi alla risposta già data alla stessa nota posta [REDACTED]

SI PRECISA ANCHE che l'ipotesi di accorpamento è solo ed esclusivamente suggerita da un profilo tecnico ed estimativo che non include spiegazioni correlate alle problematiche che si potrebbero determinare in sede di riparto non essendo queste oggetto del proprio incarico e della propria competenza.

CONCLUSIONI ALLE NOTE DI OSSERVAZIONE:

In considerazione che le note di osservazione ricevute da entrambe le parti contestano similmente l'abbinamento proposto dall'esperto di ciascun posto auto ricadente nella procedura esecutiva 194/2023 RGE con ciascun locale commerciale ricadente nella procedura esecutiva 85/2020 RGE, l'esperto conclude ribadendo che tale proposta ha tenuto conto essenzialmente della convenienza e fattibilità tecnica ed estimativa, aspetti cui si era tenuti a rispondere. Pertanto si ribadisce che, nonostante la mancanza di una pertinenza formale, vi è una pertinenza sostanziale e funzionale dei posti auto con i locali commerciali, che giustifica la proposta di vendita accorpata come opzione potenzialmente più conveniente dal profilo tecnico ed estimativo, tenuto conto anche della riunione delle due procedure esecutive. Per quanto concerne gli aspetti relativi ai piani di riparto e alle iscrizioni ipotecarie, l'esperto non ritenendo di dover entrare nel merito ma solo di dover fornire, come ha fatto, un'adeguata trattazione nell'elaborato tecnico, si rimette al Giudice dell'esecuzione per ogni ulteriore decisione.

CAPITOLO 6 - CONCLUSIONI E ALLEGATI

Copia del presente elaborato peritale completo di allegati è stato inviato a mezzo PEC, alla società debitrice, al creditore procedente, al Custode Giudiziario, agli intervenuti nelle procedure riunite, in data 11 aprile 2024 dando termine per eventuali note di osservazioni fino al 22 aprile 2024. In data 18 aprile si sono ricevute note di osservazione da parte de [REDACTED] e in data 22 aprile 2024 sempre da parte de [REDACTED]. Non avendo ricevuto ulteriori note, in data 29 aprile 2024 e dopo avere completato la propria relazione tecnica delle risposte date alle note di osservazione, l'esperto deposita telematicamente la relazione tecnica completa di tutti gli allegati.

ALLEGATI

ALL. A	Ispezioni Ipotecarie	ALL. N lotto 1	Elaborato Grafico
ALL. B lotto 1	Elaborato planimetrico, Inquadramento territoriale, Visure Catastali aggiornate, Planimetrie catastali e Mappa catastale	ALL. N lotto 2	
ALL. B lotto 2		ALL. N lotto 3	
ALL. B lotto 3		ALL. N lotto 4	
ALL. B lotto 4		ALL. N lotto 5	
ALL. B lotto 5		ALL. N lotto 6	
ALL. B lotto 6		ALL. N lotto 7	
ALL. B lotto 7		ALL. N lotto 8	
ALL. B lotto 8		ALL. O	Titolo di proprietà e Atto ultraventennale
ALL. C	Quotazioni Ufficiali	ALL. P	[REDACTED]
ALL. D	Convenzione del 25/05/2007	ALL. Q	Atto d'obbligo edilizio
ALL. E	Titolo edilizio e agibilità	ALL. R lotto 1	Descrizione lotto
ALL. F	Regolamento condominiale	ALL. R lotto 2	
ALL. G	Pos. contabile, millesimi, spese manutenzione	ALL. R lotto 3	
ALL. H	Statuto "Isolato Stazione"	ALL. R lotto 4	
ALL. I	Visure camerali	ALL. R lotto 5	
ALL. L lotto 1	Verbale di sopralluogo	ALL. R lotto 6	Sintesi id. catastale
ALL. L lotto 2		ALL. R lotto 7	
ALL. L lotto 3		ALL. R lotto 8	
ALL. L lotto 4		ALL. S lotto 1	
ALL. L lotto 5		ALL. S lotto 2	
ALL. L lotto 6		ALL. S lotto 3	
ALL. L lotto 7		ALL. S lotto 4	
ALL. L lotto 8		ALL. S lotto 5	
ALL. M lotto 1	Elaborato Fotografico	ALL. S lotto 6	Attestazione Usi Civici
ALL. M lotto 2		ALL. S lotto 7	
ALL. M lotto 3		ALL. S lotto 8	
ALL. M lotto 4		ALL. T	
ALL. M lotto 5			
ALL. M lotto 6			
ALL. M lotto 7			
ALL. M lotto 8			

La perizia sarà corredata anche di una versione della relazione di consulenza tecnica 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).

Ladispoli, 29 aprile 2024

L' ESPERTO ESTIMATORE
Arch. Angela Costanza Chiné

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.194/23 riunita alla R.G.E. 85/2020

Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail angelachine65@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009