TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA

PROCEDURA ESECUTIVA n. **724/2013** R.G.Es.
(**Udienza 28.01.2020)**

Parte Procedente

PROMOSSA DA: **XXXXX,** nato a Ginevra (Svizzera) il 09/04/1967
C.F. XXXXX
XXXXX, nata a St. Peterzell (Svizzera) il 12/04/1938 C.F. XXXXX
in proprio e quali eredi di Primerano Giulio

Nonché :
XXXXXnata a Roma il 10/10/1975
C.F. XXXXX
XXXXX, nato a Ginevra (Svizzera) il 17/08/1968 C.F. XXXXX
XXXXX, nato a Roma il 24/06/1970
C.F. XXXXX
quali eredi di XXXXXXXX
rappresentati e difesi dall'Avv. Luca Leone (CF LNELCU61M01H501M) e dall'Avv. Paola Conio (CF CNOPLA66A48H501J) elettivamente domiciliati in Velletri, Piazza Cairoli, 37, presso lo studio dell'Avv. Aldo Rossetti.

Esecutato

NEI CONFRONTI DI: **XXXXXXXXXXXXXXX.**
XXXXXXXXXXXXXXX

FIDEJUSSORI: **XXXXX,** nato a Soriano Calabro (CZ) il 02/07/1940 CF. XXXXX
XXXXX, nata a La Spezia (SP) il 10/11/1939
C.F. XXXXX

CREDITORI IPOTECARI: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**
CONDOMINIO CENTRO COMMERCIALE LA NAVE
EQUITALIA GERIT SPA
SILENZI GIANLUCA
IMPRESA TREGLIA SRL

Giudice dell'esecuzione: Dott. **E. COLOGNESI**

STUDIO TECNICO
ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA
via S. Agostino Iª trav. n. 12
00032 Carpineto Romano (RM)
C.F. CMPNMR69L48C858I
P. I.V.A. 07918431003
Email am.campagna@archiworld.it
cell. 3471151317

Rinvio al

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

ALLA DATA DELLE REDIGENDA RELAZIONE PERITALE
I SOGGETTI COINVOLTI SONO:

Creditore
Creditore
Creditore
Creditore
Creditore
Debitore
Creditore Iscritto non intervenuto
Creditore Intervenuto
Creditore Intervenuto
Creditore Intervenuto
Creditore Intervenuto
Terzo
Creditore Intervenuto
Creditore Intervenuto

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

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Con Atto di pignoramento immobiliare del 05/06/2013, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 06/09/2013, notificato all'esecutato, la Società **XXXXX** di **XXXXX,** dall'Ufficiale Giudiziario, mediante Raccomandata, in data 04/07/2013 (Cfr. all. "1/D"), trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma, Circoscrizione Roma2, il 09/10/2013, presentazione n. XX, Reg. Gen. n. XXXXX, Reg. Part. n.XXXXX(Cfr. all. "1/E"), a favore dei Sigg.ri **XXXXX,** nato a Ginevra (Svizzera) il 09/04/1967, C.F. XXXXX, **XXXXX,** nata a St. Peterzell (Svizzera) il 12/04/1938, C.F. XXXXX, **XXXXX,** nata a Roma il 10/10/1975 C.F. XXXXX, **XXXXX,** nato a Ginevra (Svizzera) il 17/08/1968 C.F. XXXXX e **XXXXX,** nato a Roma il 24/06/1970 C.F. XXXXX (parte procedente) si richiede al Tribunale di Velletri, l'esecuzione forzata, dei seguenti cespiti (Cfr. all. "1/A-B-C"):

Quote di proprieta' : XXXXX: 1/1

FABBRICATO sito nel Comune di Marino (RM), sviluppatesi sui piani S1, terreno e primo, composto da posti auto, negozi e magazzini, con accesso dalla via Nettunense Nuova, Km. 0.600, destinato a Centro Commerciale denominato "*La Nave*", distinto al N.C.E.U. al Foglio 30, Part. 490 e precisamente, riportando l'elenco dell'atto di pignoramento, i subalterni di seguito elencati:

al piano terreno:

- Opificio distinto al sub. 3;
- Negozio di mq. 64 distinto al sub. 18;
- Negozio di mq. 64 distinto al sub. 24;
- Negozio di mq. 62 distinto al sub. 25;
- Negozio di mq. 62 distinto al sub. 26;
- Negozio di mq. 65 distinto al sub. 27;
- Negozio di mq. 68 distinto al sub. 28;
- Negozio di mq. 190 distinto al sub. 29;
- Negozio di mq. 45 distinto al sub. 34;
- Lastrico solare di mq. 430 distinto al sub. 36;
- Magazzino di mq. 340 distinto al sub. 37;
- Magazzino di mq. 396 distinto al sub. 38;
- Magazzino di mq. 396 distinto al sub. 39;
- Magazzino di mq. 520 distinto al sub. 40;
- Magazzino di mq. 13 distinto al sub. 46;
- N.14 posti auto di mq. 14 ciascuno, distinti ai subb. 49, 59, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 75, 78.
- N. 2 posti auto di mq. 13 ciascuno, distinti ai subb. 83 – 84

- Posto auto di mq. 16 distinto al sub. 91
- Area urbana di mq. 24 distinta al sub. 90

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

al piano primo:

- Area urbana di mq. 13 distinta al sub. 85
- Area urbana di mq. 12 distinta al sub. 86

al piano S1:

- Magazzino di mq. 12 distinto al sub. 87
- Magazzino di mq. 08 distinto al sub. 88
- Magazzino di mq. 18 distinto al sub. 89

////////////////////////////////

Con Verbale di giuramento (Cfr. all. "2/A-B") **del 02.07.2014** il Giudice R. Audino, ha **nominato,** quale esperto, il sottoscritto Arch. Anna Maria Campagna con studio professionale in Carpineto Romano, via S. Agostino la trav. n. 12, cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati, con **Udienza fissata per il 21.10.2014**.
Dopo aver accettato l'incarico la scrivente prestava giuramento, ripetendo la formula di rito, e riceveva i seguenti quesiti:

***1-verificare**, prima di ogni 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; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti in atti);*
***2-descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
***3-accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se in dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
***4-procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
***5-indicare** l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;*
***6-indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;*
***7-dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
***8-dire**, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;*
***9-accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale*

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

autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio
***10-ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
***11-indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitu' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
***12-determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fato riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzoli stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibilità alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*
***13-riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in **duplice** copia cartacea ed informatica;*
***14-inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
***15-intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;*
***16-allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
***17-allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
***18-segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
***19-provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
***20-estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.*

SI RIASSUME IN BREVE L'ITER DELLA PROCEDURA, IN OGGETTO, FINO ALLA DATA DI OGGI:

In data **07.10.2014** la scrivente deposita il proprio elaborato peritale e all'udienza del 21.10.2014 il Giudice provvede, vista l'istanza presentata ai sensi dell'art. 496 del Cod. Proc. Civ. per riduzione del pignoramento, a rinviare l' **udienza al 12.05.2015;**

In data **28.01.2015** l'Avv. Fabio FORTUNIO invia tramite email la richiesta di collaborazione per la determinazione delle indennità di occupazione come da disposizione del Giudice in sede di udienza del 26.11.2014;

In data **31.01.2015** la scrivente inoltra via email all'Avv. FORTUNIO la relazione di stima per equo indennizzo;

Nell'udienza del 12.05.2015 il Giudice dispone il rinvio al 23.06.2015 e successivamente d'ufficio **rinvia al 24.06.2015**;

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

In sede di udienza del 24.06.2015 la scrivente consegna copia cartacea della relazione redatta in risposta alle osservazioni circa il più probabile valore di mercato indicato per gli immobili, oggetto di pignoramento; il Giudice dispone il rinvio dell'udienza alla data del **29.09.2015;**

In data 24.02.2016 il Giudice dispone il **rinvio dell'udienza al 07.06.2016;**

In data **02.05.2016** la scrivente inoltra istanza al Giudice per aggiornare i bandi di vendita di alcuni lotti, in quanto in data 29.04.2016 la scrivente è stata contattata dal Sig. XXXXX, Amministratore Unico della Soc. XXXXX(esecutata), il quale, ha consegnato, a mano, alla scrivente, copia della documentazione relativa alla Domanda di sanatoria ai sensi della L. 724/1994, depositata presso il Comune in data XX.XX.XXXX prot. XXXX, non rinvenuta in sede di accesso agli atti, presso il Comune, riguardante alcuni degli immobili, oggetto di pignoramento, e precisamente:
-locale distinto sul progetto con l'int. 32 annesso al Negozio n. 25 Sub 29 – P.S1 LOTTO 8
-locale distinto sul progetto con l'int. 43 Sub 39 – P.S1 LOTTO 14
-locale distinto sul progetto con l'int. 44 Sub 38 – P.S1 LOTTO 13
-locale distinto sul progetto con l'int. 45 Sub 37 – P.S1 LOTTO 12
-area espositiva distinta sul progetto con il sub 90 – P.T. LOTTO 1
in virtù della quale, si chiede il *cambio di destinazione d'uso, senza opere, da magazzini ad attività industriale ed artigianale* per i locali distinti con l'int. 32-43-44-45 e *da area espositiva a superficie commerciale* per il sub 90.
In data 05.05.2016 il Giudice dispone di aggiornare i bandi di vendita dei suddetti immobili ed in data 16.05.2016 vengono depositati, dalla scrivente, i nuovi bandi aggiornati.
Nella udienza del **07.06.2016** il Giudice dispone di attendere la risposta del Comune circa la Domanda di sanatoria, di cui in precedenza, **rinviando l'udienza al 28.03.2017**;

In data **27.02.2017** la scrivente inoltra tramite pec al Comune di Marino la richiesta urgente di rilascio di "*CERTIFICATO DI NON SUSSISTENZA VINCOLI OSTATIVI ALLA DOMANDA DI SANATORIA PROT. N. 3003 DEL 24.02.1995* **".**

In data 25.02.2017 la scrivente ha ricevuto, via email, dal Sig, XXXXX (esecutato) la variazione catastale del sub 37-38-39, di cui in precedenza, eseguita in data 11-13.01.2017, da altro tecnico, senza l'autorizzazione del Giudice;
Pertanto in data **28.02.2017** la scrivente inoltra istanza al Giudice per richiedere

- *SE POSSONO ESSERE CONSIDERATE VALIDE LE VARIAZIONI CATASTALI DEL 11-13.01.2017 REDATTE DAL GEOM. PETRIACCI MARCO, SU INCARICO DELL'ESECUTATO;*
- *SE SIA OPPORTUNO DISPORRE IL RINVIO DELL'UDIENZA, AL FINE DI ATTENDERE IL RILASCIO DEL CERTIFICATO NON OSTATIVO, RICHIESTO AL COMUNE DI MARINO, AL FINE DI MODIFICARE DI NUOVO I BANDI DI VENDITA VISTA ANCHE LA VARIAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI DISTINTI CON L'INT. 43-44-45.*

Vista l'istanza, il Giudice in data **31.03.2017** dispone il **rinvio dell'udienza al 06.06.2017;**

In data **11.04.2017** la scrivente reinoltra tramite pec al Comune di Marino la richiesta urgente di rilascio di "*CERTIFICATO DI NON SUSSISTENZA VINCOLI OSTATIVI ALLA DOMANDA DI SANATORIA PROT. N. 3003 DEL 24.02.1995* **".**

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

Nell'udienza del **06.06.2017,** considerato che il Comune non ha risposto alla istanza inoltrata, dalla scrivente, il giudice dispone il **rinvio dell'udienza alla data del 27.02.2018;**

La scrivente, telefonicamente, sollecita, più volte l'ufficio tecnico al rilascio di quanto richiesto.

In data **07.06.2017** la scrivente reinoltra tramite pec al Comune di Marino la richiesta urgente di rilascio di "*CERTIFICATO DI NON SUSSISTENZA VINCOLI OSTATIVI ALLA DOMANDA DI SANATORIA PROT. N. 3003 DEL 24.02.1995* **".**

In data **27.02.2018** l'udienza viene **rinviata d'ufficio al 18.09.2018**;

Considerato che il Comune nonostante i numerosi solleciti, da parte della scrivente, non risponde, alla istanza presentata, ai fini della domanda di sanatoria, di cui in precedenza, ci saranno una serie di rinvii:
-rinvio alla udienza del 22.01.2019
-rinvio alla udienza del 12.03.2019
-rinvio alla udienza del 07.05.2019
-rinvio alla udienza del 16.07.2019
-rinvio alla udienza del 17.09.2019
-rinvio alla udienza del 08.10.2019

In data **04.11.2019** il Giudice rinomina la scrivente per un aggiornamento dell'elaborato peritale;

-rinvio alla udienza del 26.11.2019
-rinvio alla udienza del **28.01.2020**

Vista l'insistenza, abbastanza considerevole della scrivente, finalmente il Comune di Marino nella persona del Dirigente AREA V - Arch. Michele GENTILINI, invia tramite PEC in data **13.12.2019 prot. 66988**, la risposta alla istanza inoltrata dalla scrivente, dichiarando che:
"In riferimento all'istanza in oggetto specificata si comunica che l'istruttoria dell'istanza è ancora in fase di definizione e alla luce della documentazione presentata non sussitono vincoli al rilascio della concessione edilizia Fasc. 455/SS".

CONSIDERATO CHE SONO PASSATI DIVERSI ANNI DALLA REDAZIONE DELL'ELABORATO PERITALE, GIA' AGLI ATTI, LA SCRIVENTE, HA RITENUTO OPPORTUNO:

INVIARE IN DATA 14-15.12.2019 UNA RICHIESTA DI AGGIORNAMENTO, PER QUANTO DI COMPETENZA, AL NOTAIO RENATO GRECO, ALL'AVV. LUCA LEONE, ALL'AVV. ALBERTO COLELLA E ALL'AMM. DI CONDOMINIO.

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

INOLTRE, SI E' RITENUTO OPPORTUNO ANCHE AGGIORNARE IL PIU' PROBABILE VALORE ECONOMICO DEGLI IMMOBILI, OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Nell'elaborato peritale depositato nella **udienza del 24.06.2015**, la scrivente ha ritenuto opportuno suddividere, i beni, oggetto di pignoramento, in 35 lotti:

LOTTO 1

AREA ESPOSITIVA SITA IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.90

LOTTO 2

NEGOZIO N.14, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.18

LOTTO 3

NEGOZIO N.20, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.24

LOTTO 4

NEGOZIO N.21, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.25

LOTTO 5

NEGOZIO N.22, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.26

LOTTO 6

NEGOZIO N.23, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.27

LOTTO 7

NEGOZIO N.24, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.28

LOTTO 8

NEGOZIO N.25 PIU' MAGAZZINO N. 32, SITI IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°-S1, CENSITI AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.29

LOTTO 9

NEGOZIO N. 31, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.34

LOTTO 10

AREA ESPOSITIVA SITA IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.85

LOTTO 11

AREA ESPOSITIVA SITA IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.86

LOTTO 12

MAGAZZINO N.45, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.37

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

LOTTO 13

MAGAZZINO N.44, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.38

LOTTO 14

MAGAZZINO N.43, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.39

LOTTO 15

MAGAZZINO N. 42, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.40

LOTTO 16

CANTINA N.39, SITA IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.46

LOTTO 17

CANTINA N.41, SITA IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB 502 (ex SUB. 87 – 88 – 89/ex 48)

LOTTO 18

POSTO AUTO N.1, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.4

LOTTO 19

POSTO AUTO N.11 SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.59

LOTTO 20

POSTO AUTO N.16, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.64

LOTTO 21

POSTO AUTO N.17, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.65

LOTTO 22

POSTO AUTO N.18, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.66

LOTTO 23

POSTO AUTO N.19, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.67.

LOTTO 24

POSTO AUTO N.20, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.68

LOTTO 25

POSTO AUTO N.21, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.69

LOTTO 26

POSTO AUTO N.22, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.70

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

LOTTO 27

POSTO AUTO N.23, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.71

LOTTO 28

POSTO AUTO N.24, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.72

LOTTO 29

POSTO AUTO N.26, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.74

LOTTO 30

POSTO AUTO N.27, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.75

LOTTO 31

POSTO AUTO N.30 SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.78

LOTTO 32

POSTO AUTO N.32 SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB 83

LOTTO 33

POSTO AUTO N.33 SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T. CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.84

LOTTO 34

POSTO AUTO N.34 SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T. CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.91

LOTTO 35

OPIFICIO (CABINA ENEL) SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB. 3

Precisando che:

PER QUANTO RIGUARDA **IL LASTRICO SOLARE** DISTINTO AL FOGLIO 30 P.LLA 490 SUB 36 **E L'AREA DI PERTINENZA** LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO NON CONSIDERARE TALI U.I.U., NEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI OGNI SINGOLA U.I.U., AI FINI DELLA VALUTAZIONE ECONOMICA, IN QUANTO TRATTASI DI SUPERFICI CHE, IN QUOTA PARTE, SPETTANO, PER DIRITTO, AD OGNI UNITA' IMMOBILIARE, FACENTE PARTE DEL FABBRICATO, IN QUANTO BENE COMUNE.

PERTANTO **LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE, OGNI LOTTO, OGGETTO DELLA PROCEDURA, E' COSTITUITO DALL'UNITA' IMMOBILIARE, IN OGGETTO, OLTRE AI PROPRI DIRITTI SUL LASTRICO SOLARE E SULL'AREA DI PERTINENZA.**

ALLA DATA DELLA REDIGENDA RELAZIONE SI CONFERMANO I 35 LOTTI.

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

QUESITO N°1:

verificare, prima di ogni 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; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti in atti);

- Alla relazione peritale del **30.05.2014** è allegata la documentazione, redatta dall'esperto nominato **Notaio Renato GRECO**, Notaio in Colleferro (RM), con studio in Corso Filippo Turati n.20, che ripota quanto segue (Cfr. all. "4/A-B-C"):

A) *DEBITORE: XXXXX., XXXXX quest'ultimi quali fidejussori*

B) *ESECUTATI: XXXXX.*

C) *IMMOBILI PIGNORATI: in Comune di Marino (RM), con accesso dalla via Nettunense Nuova Km. 0,600 nel Centro Commerciale "La Nave", consistente in un fabbricato sui piani S1, terreno e primo, composto da posti auto, negozi e magazzini, e precisamente distinti al NCEU al foglio 30, mn. 490 e precisamente i subalterni di seguito indicati:*

Al piano terreno:

- Opificio distinto al sub. 3;
- Negozio di mq. 64 distinto al sub. 18;
- Negozio di mq. 64 distinto al sub. 24;
- Negozio di mq. 62 distinto al sub. 25;
- Negozio di mq. 62 distinto al sub. 26;
- Negozio di mq. 65 distinto al sub. 27;
- Negozio di mq. 68 distinto al sub. 28;
- Negozio di mq. 190 distinto al sub. 29;
- Negozio di mq. 45 distinto al sub. 34;
- Lastrico solare di mq. 430 distinto al sub. 36;
- Magazzino di mq. 340 distinto al sub. 37;
- Magazzino di mq. 396 distinto al sub. 38;
- Magazzino di mq. 396 distinto al sub. 39;
- Magazzino di mq. 520 distinto al sub. 40;
- Magazzino di mq. 13 distinto al sub. 46;
- N. 14 posti auto di mq. 14 ciascuno, distinti ai subb. 49, 59, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71,72,74,75,78.
- N. 2 posti auto di mq. 13 ciascuno, distinti ai subb. 83 – 84
- Posto auto di mq. 16 distinto al sub. 91
- Area urbana di mq. 24 distinta al sub. 90

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

Al piano primo:

- Area urbana di mq. 13 distinta al sub. 85
- Area urbana di mq. 12 distinta al sub. 86

Al piano S1:

- Magazzino di mq. 12 distinto al sub. 87
- Magazzino di mq. 8 distinto al sub. 88
- Magazzino di mq. 18 distinto al sub. 89

Pignoramento (notificato il 04/07/2013) trascritto presso l'Agenzia del territorio di Roma2 il 9 ottobre 2013 al n. XXXXX di form. a favore dei Sigg.ri XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX E XXXXX (erroneamente ciascuno per la quota di 1/1 di proprietà).

D) PROVENIENZA:
atto di compravendita Luciana Fiumara di Roma del 16.01.1989, rep. XXXX, trascritto a Roma 2 il 28/01/1989 ai nn. XXXXX con cui la "XXXXX" acquistava il terreno allora distinto nel Catasto Terreni al foglio 30, nn. 490,491, 492 e 494, la quale vi ha successivamente edificato gli immobili in oggetto, dai XXXXX.

E) CATASTO:
a) nella provenienza:
NCT foglio 30
- mn. 490 (già 28/d) di Ha. 00.20.12
- mn. 491 (già 28/e) di Ha. 00.16.80
- mn. 492 (già 28/f) di Ha. 00.13.75
- mn. 494 (già 54/c) di Ha. 00.03.05

b) nella trascrizione del pignoramento:
NCEU al foglio 30

- mn. 490 sub.3, Categ. D/1;
- mn. 490 sub.18, Categ. C/1;
- mn. 490 sub.24, Categ. C/1;
- mn. 490 sub.25, Categ. C/1;
- mn. 490 sub.26, Categ. C/1;
- mn. 490 sub.27, Categ. C/1;
- mn. 490 sub.28, Categ. C/1;
- mn. 490 sub.29, Categ. C/1;
- mn. 490 sub.34, Categ. C/1;
- mn. 490 sub.36, Categ. L. – Lastrico Solare;
- mn. 490 sub.37, Categ. C/2;
- mn. 490 sub.38, Categ. C/2;
- mn. 490 sub.39, Categ. C/2;
- mn. 490 sub.40, Categ. C/2;
- mn. 490 sub.46, Categ. C/2;
- mn. 490 sub.49, Categ. C/6;
- mn. 490 sub.59, Categ. C/6;
- mn. 490 sub.64, Categ. C/6;
- mn. 490 sub.65, Categ. C/6;
- mn. 490 sub.66, Categ. C/6;
- mn. 490 sub.67, Categ. C/6;
- mn. 490 sub.68, Categ. C/6;
- mn. 490 sub.69, Categ. C/6;
- mn. 490 sub.70, Categ. C/6;
- mn. 490 sub.71, Categ. C/6;
- mn. 490 sub.72, Categ. C/6;
- mn. 490 sub.74, Categ. C/6;
- mn. 490 sub.75, Categ. C/6;
- mn. 490 sub.78, Categ. C/6;

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

- mn. 490 sub.83, Categ. C/6;
- mn. 490 sub.84, Categ. C/6;
- mn. 490 sub.91, Categ. C/6;
- mn. 490 sub.90, Categ. CO – CORTE O RESEDE;
- mn. 490 sub.85, Categ. CO – CORTE O RESEDE;
- mn. 490 sub.86, Categ. CO – CORTE O RESEDE;
- mn. 490 sub.87, Categ. C/2
- mn. 490 sub.88, Categ. C/2
- mn. 490 sub.89, Categ. C/2

c) alla data del 07/04/2014:
NCEU al foglio 30

- *mn. 490 sub.3, Categ. D/1, RC. Euro 14.719,02, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.;*
- *mn. 490 sub.18, Categ. C/1, Cl. 4, mq.64, RC. Euro 1.857,59, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.;*
- *mn. 490 sub.24, Categ. C/1, Cl. 4, mq.64, RC. Euro 1.857,59, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.;*
- *mn. 490 sub.25, Categ. C/1, Cl. 4, mq.62, RC. Euro 1.799,54, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.;*
- *mn. 490 sub.26, Categ. C/1, Cl. 4, mq.62, RC. Euro 1.799,54, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.;*
- *mn. 490 sub.27, Categ. C/1, Cl. 4, mq.65, RC. Euro 1.886,62, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.;*
- *mn. 490 sub.28, Categ. C/1, Cl. 4, mq.68, RC. Euro 1.973,69, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.;*
- *mn. 490 sub.29, Categ. C/1, Cl. 3, mq.190, RC. Euro 4.739,53, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.;*
- *mn. 490 sub.34, Categ. C/1, Cl. 4, mq.45, RC. Euro 1.306,12, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.;*
- *mn. 490 sub.36, Categ. Lastrico Solare, mq.430, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.;*
- *mn. 490 sub.37, Categ. C/2, Cl. 5, mq.340 RC. Euro 1.264,29, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.;*
- *mn. 490 sub.38, Categ. C/2, Cl. 5, mq.396, RC. Euro 1.472,52, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.;*
- *mn. 490 sub.39, Categ. C/2, Cl. 5, mq.396, RC. Euro 1.472,52, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.*
- *mn. 490 sub.40, Categ. C/2, Cl. 5, mq.520, RC. Euro 1.933,61, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.;*
- *mn. 490 sub.46, Categ. C/2, Cl. 5, mq.13, RC. Euro 48,34, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.;*
- *mn. 490 sub.49, Categ. C/6, Cl. 5, mq.14, RC. Euro 37,60, via Nettunense Nuova n.sc, P.T, int.1;*
- *mn. 490 sub.59, Categ. C/6, Cl. 5, mq.14, RC. Euro 37,60, via Nettunense Nuova n.sc, P.T., int.11;*
- *mn. 490 sub.64, Categ. C/6, Cl. 5, mq.14, RC. Euro 37,60, via Nettunense Nuova n.sc, P.T., int.16;*
- *mn. 490 sub.65, Categ. C/6, Cl. 5, mq.14, RC. Euro 37,60, via Nettunense Nuova n.sc, P.T., int.17;*
- *mn. 490 sub.66, Categ. C/6, Cl. 5, mq.14, RC. Euro 37,60, via Nettunense Nuova n.sc, P.T., int.18;*
- *mn. 490 sub.67, Categ. C/6, Cl. 5, mq.14, RC. Euro 37,60, via Nettunense Nuova n.sc, P.T., int.19;*
- *mn. 490 sub.68, Categ. C/6, Cl. 5, mq.14, RC. Euro 37,60, via Nettunense Nuova n.sc, P.T., int.20;*
- *mn. 490 sub.69, Categ. C/6, Cl. 5, mq.14, RC. Euro 37,60, via Nettunense Nuova n.sc, P.T., int.21;*
- *mn. 490 sub.70, Categ. C/6, Cl. 5, mq.14, RC. Euro 37,60, via Nettunense Nuova n.sc, P.T., int.22;*
- *mn. 490 sub.72, Categ. C/6, Cl. 5, mq.14, RC. Euro 37,60, via Nettunense Nuova n.sc, P.T., int.24;*
- *mn. 490 sub.74, Categ. C/6, Cl. 5, mq.14, RC. Euro 37,60, via Nettunense Nuova n.sc, P.T., int.26;*
- *mn. 490 sub.75, Categ. C/6, Cl. 5, mq.14, RC. Euro 37,60, via Nettunense Nuova n.sc, P.T, int.27;*
- *mn. 490 sub.78, Categ. C/6, Cl. 5, mq.14, RC. Euro 37,60, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.;*
- *mn. 490 sub.83, Categ. C/6, Cl. 5, mq.13, RC. Euro 34,91, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.;*
- *mn. 490 sub.84, Categ. C/6, Cl. 5, mq.13, RC. Euro 34,91, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.;*
- *mn. 490 sub.91, Categ. C/6, Cl. 5, mq.16, RC. Euro 42,97, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.;*
- *mn. 490 sub.90, Categ. Area Urbana, mq.24, via Nettunense Nuova n.sc, P.T.;*
- *mn. 490 sub.85, Categ. Area Urbana, mq.13, via Nettunense Nuova n.sc, P.1;*
- *mn. 490 sub.86, Categ. Area Urbana, mq.12, via Nettunense Nuova n.sc, P.1;*
- *mn. 490 sub.87, Categ. C/2, Cl. 6, mq.12, RC. Euro 52,06, via Nettunense Nuova n.sc, P.S1;*
- *mn. 490 sub.88, Categ. C/2, Cl. 6, mq.8, RC. Euro 34,71, via Nettunense Nuova n.sc, P.S1;*
- *mn. 490 sub.89, Categ. C/2, Cl. 6, mq.18, RC. Euro 78,09, via Nettunense Nuova n.sc, P.S1;*

<u>in ditta all'esecutata per la piena proprietà.</u>

F) <u>CREDITORI IPOTECARI:</u> come da certificato notarile ipocatastale:

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

- ***ipoteca giudiziale form. XXXXX del 25.08.1994*** *iscritta a Roma2 per complessive lire 1.500.000.000, a favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA", con sede in Siena, contro la "XXXXX" gravante sull'originario terreno edificabile di mq. 5.372 distinto al Catasto Terreni al foglio 30, particelle 490, 491, 492 e 494;*

- ***ipoteca giudiziale form. 10405 del 30.07.2008*** *iscritta a Roma 2 per complessivi euro 18.338,46 a favore del "XXXXX", contro la "XXXXX" gravante sui beni distinti in Catasto Fabbricati al foglio 30, particelle 490 sub. 25, e 490 sub. 40;*

G) INTERVENTI:
- non risultano.

RISPOSTA SPECIFICA AI QUESITI

1) CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE:
depositato nei termini certificato notarile ipocatastale in data 06 febbraio 2014.

2) ISTANZA DI VENDITA:
depositata nei termini in data 16 ottobre 2013 (notifica precetto e pignoramento regolari).

3) DATI CATASTALI :
corretti.

4) DESCRIZIONE IMMOBILE:
nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione la descrizione catastale degli immobili è conforme alla provenienza.

5) CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO:
come da certificato notarile ipocatastale c'è continuità di trascrizioni nel ventennio. (Primo atto di provenienza ultraventennale: atto di compravendita per Notar Luciana Fiumara di Roma del 16.01.1989).
Iscrizioni regolari.

6) TITOLO DI PROVENIENZA DEGLI ESECUTATI E LORO REGIME PATRIMONIALE:
vedi sopra.

7) ALTRI CREDITORI IPOTECARI, COMPROPRIETARI O ASSIMILATI:
nessuno.

8) AVVISI EX ART. 498 C.P.C.:
non risultano.

9) AGGIORNAMENTO IPOTECARIO DAL 20.11.2013 AL 9.5.2014:
nulla

OSSERVAZIONI

Sebbene la esatta denominazione sociale della società esecutata sia "XXXXX", la stessa è stata indicata negli atti e nelle formalità di cui sopra, con varie diciture ("XXXXX.", oppure "XXXXX" oppure "XXXXX", ma comunque sempre con il corretto codice fiscale.

//

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

NOTA BENE LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE A SEGUITO DI VERIFICA:

- ✓ IL SEGUENTE SUB:

  Lastrico solare di mq. 430 distinto al sub. 36 (Cfr. all. "4/C").

NON SI TROVA AL PIANO TERRA BENSI' AL PIANO SECONDO

- ✓ I SEGUENTI SUB:

- Opificio distinto al sub. 3;
- Negozio di mq. 64 distinto al sub. 18;
- Negozio di mq. 64 distinto al sub. 24;
- Negozio di mq. 62 distinto al sub. 25;
- Negozio di mq. 62 distinto al sub. 26;
- Negozio di mq. 65 distinto al sub. 27;
- Negozio di mq. 68 distinto al sub. 28;
- Negozio di mq.190 distinto al sub. 29;
- Negozio di mq. 45 distinto al sub. 34.

NON SI TROVANO AL PIANO TERRA BENSI' AL PIANO PRIMO

- ✓ I SEGUENTI SUB:

- Magazzino di mq. 340 distinto al sub. 37;
- Magazzino di mq. 396 distinto al sub. 38;
- Magazzino di mq. 396 distinto al sub. 39;
- Magazzino di mq. 520 distinto al sub. 40;
- Magazzino di mq. 13 distinto al sub. 46.

NON SI TROVANO AL PIANO TERRA BENSI' AL PIANO S1

PERTANTO LA SCRIVENTE HA PROVVEDUTO ALLA RETTIFICA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA.

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

- Vista la documentazione del **03.02.2014** redatta dal Dott. **Notaio Vincenzo FERRARA** (Cfr. all. "5"), con studio in Roma, viale Bruno Buozzi, 36 e trasmessa dallo Studio Legale LEONE il 06.02.2014, si riporta quanto riportato sul Certificato Notarile, depositato in Cancelleria 06/02/2014.

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DI XXXXXE DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDUTESI NEL VENTENNIO SUDDETTO :

1)a favore di:
"XXXXX" con sede in Roma (RM) C.F. XXXXX
contro:
XXXXX, nato a Marino (RM) il 18/09/1911 C.F. XXXXX e **XXXXX,** nata a Casalvieri (FR) il 24/06/1918 C.F. XXXXX ciascuno per i suoi diritti e complessivamente per l'intero.
Atto di compravendita a rogito del Notaio Luciana Fiumara di Roma in data **16/01/1989 rep. n. XXXX**, registrato a Roma in data 01/02/1989**,** al n. XXXX e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 28/01/1989 al n. XXXX di Registro Generale e n. XXXXX di Registro Particolare (Cfr. all. "6").

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI:

1)a favore di:
MONTE DEI PASCHI DI SIENA con sede in Siena
a carico di:
XXXXXcon sede in Roma(RM), C.F. XXXXX
Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria di R.R.I.I. di Roma2 in data **25/08/1994** al n. XXXXX di Reg. Gen. al n. XXXXX di Reg. Part. per complessive lire 1.500.000.000 derivante da decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Roma in data 08/08/1994, gravante sul terreno edificabile di mq. 5.372 distinto nel Catasto Terreni al Foglio 30 Part. 490,491,492 e 494.

2)a favore di:
XXXXX, con sede in Marino, C.F. 07903590581
a carico di:
XXXXXcon sede in Roma (RM), C.F. XXXXX
Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria di R.R.I.I. di Roma2 in data **30/07/2008** al n. XXXX di Reg. Gen. al n.XXXX di Reg. Part. per complessivi euro 18.338,46, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Velletri – Sezione Distaccata di Albano Laziale in data 11/09/2003, Rep. n., gravante sui beni distinti in Catasto Fabbricati con le Part. 490 sub. 25 e 490 sub. 34 del Foglio 30.

3)a favore di:
EQUITALIA GERIT S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00410080584
a carico di:
XXXXXcon sede in Roma (RM), C.F. XXXXX

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

Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria di R.R.I.I. di Roma2 in data **22/04/2010** al n. XXXX di Reg. Gen. al n. XXXX di Reg. Part. per complessivi euro 161.015,32, gravante sui beni distinti in Catasto Fabbricati con le Part. 490 sub. 25 e 490 sub. 40 del Foglio 30.

In data anteriore al ventennio della trascrizione di pignoramento risulta la seguente trascrizione:

4)a favore di:
"ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA", Compartimento di Roma, Distretto Lazio – Zona di Albano Laziale, C.F. 00811720580
a carico di:
XXXXX con sede in Roma (RM), C.F. XXXXX
Servitù di elettrodotto avente ad oggetto il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nella cabina elettrica ed il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti ENEL di media e bassa tensione e delle condutture di distribuzione alle utenze dello stabile e a terzi, costituita con atto autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Rosa Dorsa di Albano Laziale in data in data **27/02/1992** Rep. n. XXXXX e in data **28/02/1992**, Rep. n. XXXXX, e trascritto presso la Conservatoria di R.R.I.I. di Roma2 in data **18/03/1992** al n. XXXXX di Reg. Gen. al n. XXXXX di Reg. Part.

NOTA BENE:
LA SCRIVENTE, FIN DA QUESTO MOMENTO, HA RITENUTO OPPORTUNO CONFERMARE LA SUDDIVISIONE DEI BENI, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, IN ***N. 35 LOTTI***.

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO HA POTUTO VERIFICARE CHE:

1) GLI IMMOBILI DISTINTI AL FOGLIO 30, P.LLA 490 DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, COME SEGUE:

al piano terreno:
- Area urbana di mq. 24 distinta al sub. 90

al piano primo:
- Area urbana di mq. 13 distinta al sub. 85
- Area urbana di mq. 12 distinta al sub. 86

NON SONO AREE URBANE, BENSI' AREE ESPOSITIVE

2) NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE AL SEGUENTE IMMOBILE, IN QUANTO, NONOSTANTE LA SCRIVENTE AVESSE CHIESTO, PIU' VOLTE, DI POTER ESEGUIRE IL SOPRALLUOGO, IL SIG. XXXXX (ESECUTATO) DICHIARAVA DI NON ESSERE IN POSSESSO DELLE CHIAVI, IN QUANTO TALE IMMOBILE E' OCCUPATO DALL'ENEL A SEGUITO DI CESSIONE LOCALE IN SERVITU':

- Opificio distinto con il sub 3 – P.T. (CABINA ENEL)

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

3) **DAVANTI L'INGRESSO DEL MAGAZZINO N. 32 SUB 29 (OGGETTO DI PIGNORAMENTO) RISULTA, SUL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE, IL POSTO AUTO N. 31 (DA PROGETTO) DI PROPRIETA' DELLA XXXXX MA NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

4) **DAL CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE, IL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE ED IL RILIEVO DELLO STATO DI FATTO LA SCRIVENTE HA VERIFICATO UNA ANOMALIA RELATIVAMENTE AL POSTO AUTO N. 32 DA PROGETTO:**

-VI E' UN POSTO AUTO N. 32 SECONDO LA PLANIMETRIA CATASTALE A LATO DEI POSTI AUTO N. 33 E N. 34 MA NON RIPORTATO SUL PROGETTO SE NON COME AREA A PARCHEGGIO, SENZA INDIVIDUARE PERFETTAMENTE LO STALLO DEL POSTO AUTO
-VI E' RIPORTATO SUL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE IL POSTO AUTO N. 32 A LATO DEL NEGOZIO N. 6 SUB 10 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO) E VENDUTO DAL SIG. XXXXX NEL 1992

PERTANTO AI FINI DELLA REDIGENDA RELAZIONE LA SCRIVENTE HA PRESO IN CONSIDERAZIONE IL POSTO AUTO N. 32 SUB 83 COME DA PLANIMETRIA CATASTALE E PROGETTO APPROVATO.

Pertanto, abbiamo:

LOTTO 1

AREA ESPOSITIVA SITA IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.90

LOTTO 2

NEGOZIO N.14, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.18

LOTTO 3

NEGOZIO N.20, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.24

LOTTO 4

NEGOZIO N.21, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.25

LOTTO 5

NEGOZIO N.22, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.26

LOTTO 6

NEGOZIO N.23, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.27

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

LOTTO 7

NEGOZIO N.24, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.28

LOTTO 8

NEGOZIO N.25 PIU' MAGAZZINO N. 32, SITI IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°-S1, CENSITI AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.29

LOTTO 9

NEGOZIO N. 31, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.34

LOTTO 10

AREA ESPOSITIVA SITA IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.85

LOTTO 11

AREA ESPOSITIVA SITA IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.86

LOTTO 12

MAGAZZINO N.45, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.37

LOTTO 13

MAGAZZINO N.44, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.38

LOTTO 14

MAGAZZINO N.43, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.39

LOTTO 15

MAGAZZINO N. 42, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.40

LOTTO 16

CANTINA N.39, SITA IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.46

LOTTO 17

CANTINA N.41, SITA IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB 502 (ex SUB. 87 – 88 – 89/ex 48)

LOTTO 18

POSTO AUTO N.1, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.4

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

LOTTO 19

POSTO AUTO N.11 SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.59

LOTTO 20

POSTO AUTO N.16, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.64

LOTTO 21

POSTO AUTO N.17, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.65

LOTTO 22

POSTO AUTO N.18, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.66

LOTTO 23

POSTO AUTO N.19, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.67.

LOTTO 24

POSTO AUTO N.20, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.68

LOTTO 25

POSTO AUTO N.21, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.69

LOTTO 26

POSTO AUTO N.22, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.70

LOTTO 27

POSTO AUTO N.23, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.71

LOTTO 28

POSTO AUTO N.24, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.72

LOTTO 29

POSTO AUTO N.26, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.74

LOTTO 30

POSTO AUTO N.27, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.75

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

LOTTO 31

POSTO AUTO N.30 SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.78

LOTTO 32

POSTO AUTO N.32 SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB 83

LOTTO 33

POSTO AUTO N.33 SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T. CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.84

LOTTO 34

POSTO AUTO N.34 SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T. CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.91

LOTTO 35

OPIFICIO (CABINA ENEL) SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB. 3

PER QUANTO RIGUARDA **IL LASTRICO SOLARE** DISTINTO AL FOGLIO 30 P.LLA 490 SUB 36 **E L'AREA DI PERTINENZA** LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO NON CONSIDERARE TALI U.I.U., NEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, AI FINI DELLA VALUTAZIONE ECONOMICA, IN QUANTO TRATTASI DI SUPERFICI CHE, IN QUOTA PARTE, SPETTANO, PER DIRITTO, AD OGNI UNITA' IMMOBILIARE, FACENTE PARTE DEL FABBRICATO, IN QUANTO BENE COMUNE.

PERTANTO **LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE, OGNI LOTTO, OGGETTO DELLA PROCEDURA, E' COSTITUITO DALL'UNITA' IMMOBILIARE, IN OGGETTO, OLTRE AI PROPRI DIRITTI SUL LASTRICO SOLARE E SULL'AREA DI PERTINENZA.**

IN RIFERIMENTO ALLA QUESTIONE DEI POSTI AUTO, DI CUI LA SCRIVENTE HA RITENUTO COSTITUIRE N. 17 LOTTI (dal numero 18 al numero 34) SI PRECISA QUANTO SEGUE:

Dai documenti agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune, abbiamo:

1. VOLUMETRIA REALIZZATA MC 11.050
2. SUPERFICIE COPERTA MQ 2060
3. SUP. COMM. P.T. MQ 1655,64
4. SUP. COMM. P.1 MQ 1481,84

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

5. IL PROGETTO APPROVATO PREVEDEVA:
   -UNA SUPERFICIE DA DESTINARE A PARCHEGGIO PARI A MQ 1627,49
   -MQ 750 AL P.S1 COME AREA A PARCHEGGIO*
   -N. 32 POSTI AUTO ESTERNI
   di cui
   N. 17 POSTI AUTO, OGGETTO DI PIGNORAMENTO

*Negli interventi di nuova costruzione la Legge art. 41 sexies L 1150/42 (così come modificata dalla **765/67 e poi dalla stessa L 122/89**) impone che venga destinata una quantità minima di parcheggi per ogni metro cubo di costruzione (inizialmente il rapporto era di 1 mq di parcheggi - senza distinzione tra parcheggi pubblici e privati - per ogni 20mc di costruzione, mentre la stessa legge Tognoli, modificando ancora lo stesso articolo, ha innalzato tale valore ad 1mq ogni 10mc).
A questo valore minimo, si aggiungono gli standard minimi del DM 1444/68, sicché la quantità totale di parcheggi in una nuova costruzione deve essere calcolata sommando il valore minimo calcolato sulla cubatura da edificare e dal dato del DM che è proporzionale alla capacità insediativa dell'intervento stesso.
I parcheggi realizzati con la Tognoli n. 122/89 (che trova applicazione esclusivamente nei casi in cui il parcheggio che si intende realizzare andrà ad essere collocato nel sottosuolo o al piano terreno degli edifici esistenti) possono essere pertinenziali solo di unità residenziali: non è possibile quindi applicarla per reperire spazi a parcheggio per destinazioni non abitative (dagli uffici ai locali commerciali); vedasi anche la Sentenza della Corte di Cassazione n. 6738/2018.

Il **D.P.R. 495/1992** stabilisce che le dimensioni minime per un parcheggio in una superficie libera da ingombri devono essere pari a 4,5 m x 2,3 m e quindi avremo un posto di circa mq 10.35. Nella maggior parte dei casi, comunque, si cerca di sfruttare una lunghezza e una larghezza parcheggi leggermente superiori; a questo scopo, si prendono come misure di riferimento 5 m x 2,5 m e quindi avremo un posto auto di circa mq 12.50. considerato che il rilievo ddello stato di fatto ha rilevato per i 17 posti auto oggetto di pignoramento una superficie media di circa 14 mq, avremo n. 17 posti auto x 14 mq cad. = MQ 238

L.R. 18 Novembre 1999, n. 33 "*Disciplina relativa al settore commerci"* stabilisce all'Art. 19 co. 3.3 la quota parte delle domande di sosta, che, in quanto originata da usi che coprono fasce orarie diverse, può essere soddisfatta dai medesimi parcheggi;

h) relativamente alle grandi strutture di vendita, assicurare che:
1) i parcheggi siano dimensionati nella misura minima di mq. 2 per ogni metro quadro di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni metro quadro di ulteriori spazi utili coperti, aperti al pubblico, destinati ad altre attività connesse, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci, ove non sia diversamente organizzato, ed agli spazi per i portatori di handicap;

VERIFICA SUPERFICIE PARCHEGGI COMM./DIREZ.

D.M. 1444/68	**LEGGE TOGNOLI N. 122 DEL 1989**	**FABBISOGNO LEGGE REG. N. 33/1999**	**FABBISOGNO TOTALE**
(50% di 80 mq ogni 100 mq di sup. lorda di pavimento)	(1 mq di parcheggio /10mc)	(2 mq parcheggio/1mq superificie di vendita*)	(somma D.M. 1444/68 e L.R. 33/99)

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

Mq 2060 x 80% x 50% = **MQ 824**	Mc 11050 / 10mc = **Mq 1105**	Mq 843 sup. vendibile / 2 = **Mq 421.50**	Mq 824 Mq 421.50 **MQ 1245.50**

*Art. 23 co. 1 lett. c) per superficie di vendita di un centro commerciale, si intende quella costituita dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti, con esclusione delle altre eventuali attività integrative;

Pertanto
Sup. necessaria a parcheggio per D.M. 1444/1968 = mq 824
Sup. necessaria a parcheggio per L.R. n. 33/1999 = mq 421.50
Sup. necessaria a parcheggio per L. Tognoli n. 122/1989 = mq 1.105

VERIFICA
Sup. a parcheggio da Prog. > D.M. 1444/68 + L.R. n. 33/1999

MQ 1627,49 > MQ 1245.50 (dato da MQ 824 + MQ 421.50)

CONSIDERATO:

a) Che ogni posto auto occupa circa MQ 14
b) Che ogg. di pignoramento sono n. 17 POSTI AUTO X mq 14 CAD. = MQ 238 (di superficie destinata a posto auto)

ABBIAMO
MQ 1627,49 sup. da prog. - MQ 238 sup. posti auto ogg. di pignoram. = MQ 1.389,49
AREA A PARCHEGGIO RESIDUA

E QUINDI VOLENDO COSTITUIRE I 17 LOTTI (POSTI AUTO) LA SUP. DA DESTINARE A PARCHEGGIO RIMANE SEMPRE MAGGIORE DI QUELLA NECESSARIA SECONDO NORMATIVA:

MQ 1.389,49 > D.M. 1444/68 mq 824 + L.R. n. 33/1999 mq 421,50

c) Che in data 18.03.1991 con prot. 6852 la COGECO 88 SRL ha presentato il progetto di variante al Comune di Marino con riportato al piano interrato la suddetta area a parcheggio di circa mq 750 ca
d) Che in data 23.04.1991 la Commissione Edilizia Comunale del Comune di Marino ha approvato il citato progetto, costituente variante al precedente progetto, distinto con il numero 12098/V del 27.05.1989
e) Che con atto di impegno del 14.06.1991 la COGECOM 88 SRL si impegna *"a non cedere l'area a parcheggio di circa mq 750 separatamente all'unità immobiliare, in quanto legata da vincolo pertinenziale secondo quanto disposto dal punto 5 dell'art. 9 della Legge n. 122 del 24.03.1989"* il quale recita:

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune. I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione

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

stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione (comma così sostituito dall'art. 10, comma 1, legge n. 35 del 2012).

In data 10.03.1992 viene rilasciata la C.E. n. 12098/V/V/V Variante per agibilità dove il P.S1 riporta i 750 mq come area a parcheggio L. 122/89
In data 06.05.1992 il sindaco rilascia l'agibilità per:

P.I. n. 20 altri vani
P.T. n. 11 negozi n. 11 accessori e n. 5 altri vani
P.1. n. 20 negozi n. 20 accessori

A TAL PROPOSITO, PUR RICORDANDO CHE LA PERTINENZIALITA' E' RELATIVA SOLO AGLI EDIFICI RESIDENZIALI si relaziona quanto segue:
I "parcheggi Tognoli", sono quelli costruiti in edifici già esistenti, con le facilitazioni urbanistiche previste dell'articolo 9 della legge n. 122/1989, che sono legati a un particolare vincolo pertinenziale, vincolo che è ope legis ed indissolubile, con le singole unità abitative in condominio e non possono essere venduti separatamente da esse, come espressamente previsto nel comma 5 di detto articolo. Tale inderogabilità trova conferma nella ratio della norma che consiste nella necessità di decongestionare le vie cittadine dal traffico automobilistico, prevedendo un numero di posti auto in proporzione al numero delle abitazioni.

Il "Decreto Semplifica-Italia", decreto-legge n. 5 del 2012, convertito in legge n. 35 del 2012) ha sciolto il vincolo di pertinenzialità disciplinato nell'atto di acquisto originario, pertanto è possibile alienare liberamente solo il posto auto o il box, a condizione che l'acquirente lo destini come pertinenza di un'altra unità immobiliare situata nello stesso Comune.
L'articolo 10 del decreto Monti sulle semplificazioni, sostituendo il comma 5 dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, ha consentito, dunque, la libera cedibilità del posto auto indipendentemente dall'appartamento cui era attualmente collegato, inoltre, ha precisato che il vincolo di invendibilità separata permane per i parcheggi realizzati nel sottosuolo comunale e acquistati in diritto di superficie per un massimo di 90 anni.

Il decreto legge n. 69 del 2013, cosiddetto **"Decreto del Fare**", convertito con la legge 9 agosto 2013, n. 98**, ha introdotto un'ulteriore novità, modificando la legge Tognoli ed ampliando l'ambito di applicazione della disposizione introdotta dal Decreto Semplifica-Italia.**
L'art. 30, comma 2 del Decreto del Fare precisa che il trasferimento dei parcheggi pertinenziali costruiti ai sensi della **legge Tognoli può riguardare anche il solo vincolo pertinenziale,** da una unità immobiliare a un'altra, sempre però all'interno della stessa città.

Ergo, da questo momento, sarà possibile scindere *la proprietà del parcheggio pertinenziale dal vincolo pertinenziale stesso.*

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

LOTTO 1
AREA COMMERCIALE (EX ESPOSITIVA) – P.T.
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 90

Proprietario attuale:
La Società XXXXX C.F. XXXXX a seguito di:

Atto di compravendita (Cfr. all. "6"), a rogito del notaio Luciana FIUMARA di Roma del **16/01/1989** Rep. n. XXXX registrato a Roma in data 01/02/1989, al n. XXXX e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 il 28/01/1989 al n. XXXX di Registro Generale e n. XXXXX di Registro Particolare acquistava dai Sigg.ri **XXXXX**, nato a Marino (RM) il 18/09/1911 C.F. XXXXX e **XXXXX**, nata a Casalvieri (FR) il 24/06/1918 C.F. XXXXX ciascuno per i suoi diritti e complessivamente per l'intero la piena proprietà del terreno sul quale sono stati, successivamente, edificati gli immobili, oggetto di pignoramento.

"XXXXX" per la piena proprietà
Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in Marino (RM), via Nettunense Nuova Km. 0.600:
"lotto di terreno edificabile della superficie di circa mq. 5.372 (mq cinquemilatrecentosettantadue) confinante con: proprietà del Comune di Marino per tutti i lati".

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

Unità immobiliare facente parte del **Complesso immobiliare**, sito in Frattocchie (Cfr. all. "7"), frazione del Comune di Marino a 20 km da Roma, situato sull'Appia Antica che in epoca romana, corrispondeva all'antica cittadina di Bovillae. Frattocchie è sede della III circoscrizione del comune di Marino ed è la seconda frazione più popolosa e vitale di questo comune e seconda frazione più vasta dopo Santa Maria delle Mole. Posta in mezzo tra la SS 7 via Appia e la Strada statale 207 Nettunense, è un centro abitato di recente e progressiva urbanizzazione in continua crescita.

- **Ubicazione del fabbricato:**

Il Centro Commerciale è attestato, con la sua dimensione longitudinale, su un lotto ubicato tra via Palaverta, per due lati, e via Agostino De Petris, per gli altri due lati.
L'intorno urbano si presenta in parte a verde ed in parte edificato, con destinazione prevalentemente residenziale.
La microzona specifica ove è ubicato l'immobile appare essere ben collegata con il resto della città, infatti entrambe le vie si ricollegano a via Nettunense Nuova e via Appia Nuova, strade ad alto scorrimento.

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

- **Caratteristiche del fabbricato:**

Dal punto di vista costruttivo, il centro presenta la tipologia tipica della sua categoria, ossia un volume puro ed ermetico, dove la funzione si svolge al solo interno.
Costituito da un orditura di travi e pilastri in calcestruzzo armato, ne configura una forma rigida, riconducibile ad una nave, da qui il nome del complesso.
Risulta composto da un Supermercato e da una Galleria Commerciale di n. 31 negozi con attività di vario genere, articolato su quattro livelli di piano (P.S1 - P.T. –P.1° - P.2° lastrico solare).
Completano la proprietà dei piccoli spazi accessori ad uso ufficio, nonché aree depositi, locali tecnici ed aree espositive.

I parcheggi per una disponibilità complessiva di circa 34 posti auto, sono esterni al fabbricato ma comunque all'interno del lotto di interesse, individuati con una numerazione che non corrisponde a quella di progetto.

Il centro Commerciale si sviluppa essenzialmente al piano terra e primo, con negozi a destra e sinistra di un corridoio centrale.
Al piano seminterrato sono invece situati i locali tecnici e locali magazzino e cantine.

Alla data di oggi la maggior parte dei negozi, oggetto della presente, non sono locati o meglio vi sono dei contratti di locazione ma i titolare hanno trasferito/chiuso l'attività.

Lungo il perimetro esterno risultano allocati i corpi scala per l'emergenza e le rampe di accesso, quali elementi di collegamento tra il piano stradale ed il piano primo nonché il piano interrato.

Le finiture interne della galleria sono di buon livello e la concezione degli spazi risponde ad una progettazione relativamente moderna. Le pavimentazioni sono di tipo industriale al piano seminterrato e di ceramica al piano primo e terra; l'illuminazione artificiale è fornita da lampade alogene, in parte incassate nei controsoffitti (è comunque presente una discreta quantità di luce naturale proveniente dalle coperture dei corridoi del piano primo).
Sono presenti 2 scale di sicurezza, in metallo, una esterna e una interna .

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE, CONSIDERANDO CHE, COME HA RIFERITO IL SIG. XXXXX (ESECUTATO) SONO MOLTI ANNI CHE NON VENGONO ESEGUITI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI ALCUN TIPO, VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

- **L'area espositiva si presenta così organizzata:**

Si tratta di porzione di area di pertinenza del piano terra dalla quale si diramano i due corridoi. Situata nell'area della galleria dei negozi a ridosso della scala che porta al primo piano e di fronte ai negozi subb. 10 e 11.
La pavimentazione è in ceramica.

NELLO SPECIFICO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE BUONE.

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

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

La gestione del centro commerciale è affidata alla XXXXX;

- **Contratti**

Dalle informazioni ricevute, tutti i locali, oggetto di pignoramento, sono stati affittati dalla XXXXX, i conduttori occupano le unità commerciali sulla base della seguente tipologia contrattuale:

"Contratto di locazione commerciale" – stipulato tra la Proprietà (XXXXX) e l'affittuario (XXXXX).

Questa tipologia contrattuale ha, generalmente, una durata della locazione di 6+6 anni. Il canone di locazione viene indicato in base al valore di mercato.
Essendo la parte locatrice XXXXXdebitrice per la restituzione di un cospicuo prestito ricevuto il 23 giugno 2008 dalla XXXXX e corrisposto al Monte Paschi di Siena di Roma quale debito pregresso in capo alla XXXXX, la XXXXX ha chiesto alla parte locatrice una riduzione del canone di locazione al fine di poter compensare in parte e onorare l'obbligazione con un importo simbolico stabilito con il consenso delle parti.

- **Depositi di garanzia**

Non abbiamo ricevuto informazioni in merito ai depositi di garanzia, pertanto non li abbiamo considerati in sede di valutazione.

- **Spese condominiali**

In occasione del sopralluogo il Sig. XXXXX (esecutato) ha comunicato il nome dell'amministratrice di condominio. Contattata telefonicamente ella si è rifiutò di comunicare alla scrivente l'importo dell'insoluto se non dietro autorizzazione scritta da parte del Sig. XXXXX. La scrivente chiese immediatamente al Sig. XXXXX (esecutato) nonché al suo Avv. Colella, tale autorizzazione, ma non è mai pervenuta. In alternativa il Sig. XXXXX (esecutato) inviò alla scrivente copia del bilancio annuale approvato – anno 2013 (Cfr. all. "13"), da cui estrarre tale informazione.
Alla data di oggi, comunque il CONDOMINIO è intervenuto nella procedura ma la scrivente non è in grado di ripartire la somma insoluta tra le U.I.U. oggetto di pignoramento in quanto non è in possesso della tabelle millessimali che permetterebbero di suddivere la spesa in quota parte. Pertanto nei bandi si evidenzierà che ci sono delle spese relative al condominio.

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "8"):

CALCOLO SUPERFICI			
P.T.	Area Commercilae (ex Espositiva)	mq.	24.00
	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**24.00**

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

NOTA BENE:
-VISTA LA NATURA DELL'IMMOBILE, PORZIONE DI PAVIMENTAZIONE DELLA GALLERIA, SITA AL PIANO TERRA, DA ADIBIRE A SPAZIO ESPOSITIVO,
-CONSIDERANDO CHE NON VI SONO STIME IMMOBILIARI SIMILARI, DA POTER CONFRONTARE:
LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO, CALCOLARE LA SUPERFICIE COMMERCIALE, RAGGUAGLIANDOLA A QUELLA DI UN NEGOZIO.

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	24.00 x 50%	Mq 12.00	AREA COMMERCIALE	P.T.
	TOTALE	**MQ 12.00**		

Pertanto si ha:

SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 12.00

ARROTONDABILI A MQ 12

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C-D-E-F"):

Fg.30, Part.lla 490, sub.90, area urbana, consistenza 24 mq - P.T.
.

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare, oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

L'unità immobiliare, in questione, confina nella parte posteriore con la scala di accesso al piano primo, e si trova di fronte ai negozi subb. 10 e 11.

QUESITO N°3:
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

La scrivente ritiene che lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale pertanto non è stata necessaria alcuna variazione.

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "10").

ART. 30 ZONE DI COMPLETAMENTO B

Sono definite zone territoriali di tipo B per il completamento edilizio le aree urbanizzate totalmente o parzialmente corrispondenti ad insediamenti privi dei caratteri della zona A (D.M. 1444/68 ART. 2).
La variante generale al P.R.G. conferma i caratteri edilizi ormai consolidati con l'attuazione del vigente P.R.G.
In aggiunta la variante generale localizza una sottozona B6 con densità abitativa di 80 ab/ha e indice fondiario di 0,96 mc/mq limitrofa ad aree urbanisticamente definite e sufficientemente strutturate.
Nelle zone B la cessione gratuita di aree per parcheggi, per nuova viabilità e per gli ampliamenti di quelle esistenti consente di applicare su tali aree l'indice fondiario delle rispettive sottozone e di trasferire tali cubature sul lotto residuo edificabile.
Nella sottozona B sono consentiti negli edifici residenziali le seguenti destinazione d'uso:
- uffici pubblici e privati;
- ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar;
- pensioni ed alberghi;
- ambulatori e farmacie;
- negozi o altre attrezzature commerciali con superficie fino a 250 m2;
- botteghe e laboratori artigianali di servizio alla residenza e compatibile con essa purchè non superino i 150 mq di superficie utile;
Prescrizioni per l'edificazione:
a) *è consentito il piano interrato in modo da non ingombrare una fascia di ml. 3,50 di larghezza minima lungo i confini del lotto con la eccezione della rampa di accesso all'interrato che può essere realizzata lungo i soli confini interni;*
b) *non è consentito lo splateamento oltre quello limitato alla sola rampa di accesso all'interrato;*
c) *il distacco su strada, ove non sia reso di uso pubblico, e tra lotti, deve essere delimitato da una recinzione con altezza massima di m. 2.30 costituita da un basamento opaco non più alto di m. 1,10 sormontato da pannelli semitrasparenti.*
La recinzione di ogni isolato deve essere di unico tipo concordato tra i vari fabbricati limitrofi ed approvata dall'Amministrazione Comunale;
d) *Nelle aree di uso pubblico (piazze, slarghi, zone pedonali, ecc...) comprese nella zona B è consentita l'installazione di chioschi prefabbricati di superficie massima di mq 30 a condizione che non rechino ostacolo, pregiudizio o pericolo alla libera circolazione pedonale.*
e) *Per alcune sottozone B così come contrassegnate con apposito segno grafico sulla tavola di P.R.G. la loro attuazione avverrà con P.U.A. da convenzionare.*

Prescrizione introdotta dal voto 44/1 del 13 / 11 / 03 seduta N° 72/bis del 21/10/04
Occorre, infine, approfondire un aspetto, segnalato dagli Uffici Tecnici Comunali con nota alla Regione e contenuto nella richiamata Delibera consiliare n. 25/04, relativo all'applicazione degli indici nelle zone "B" in S. Maria delle Mole e Marino Centro.

In particolare per le zone B1 coincidenti con le zone B2 e per le zone B3 si rilevano discrepanze fra la densità territoriale riportata nelle norme tecniche ed i relativi indici edificatori introdotti con la variante in esame, tenuto conto, peraltro, della riduzione da 20,00 mq a 9, 00 mq della superficie a standard, da reperire in sede di redazione dei P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi).

Al riguardo, per l'attuazione delle stesse dovrà applicarsi il procedimento di calcolo di cui alla Tab. "A" delle N.T.A. vigenti, tenendo conto dello standard minimo di 9,00 mq/ab attraverso il quale si determinerà l'indice fondiario medio del comparto.

L'A.C., nelle aree ove tale superficie non fosse reperibile, valuterà l'opportunità di consentire che lo scomputo di tali oneri possa avvenire attraverso monetizzazione degli stessi, fino al raggiungimento dello standard minimo prescritto.

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

Nella redazione del P.U.A. il reperimento delle aree per standards sarà limitato alle aree per parcheggi e verde attrezzato nella misura rispettivamente di 2,5 mq/ab e 6,5 mq/ab.
La zona B si suddivide in sottozone B1 = B2, così come indicato nella delibera di approvazione del vigente P.R.G., B3 - B4 - B5 - B6 - con i parametri e indici di seguito riportati.

SOTTOZONA B3 (densità abitativa 150 ab/ha)
Questa sottozona riguarda aree edificate o edificate parzialmente ma in modo inferiore rispetto alla sottozona B1/B2.
Gli interventi edificatori avverranno con P.U.A. con I.F. 3.06 mc/mq ed altezza massima 10,50 mt.
In assenza di P.U.A. sarà consentito l'intervento diretto con i seguenti indici e prescrizioni:

a) l'indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto non deve essere superiore a 3,00 mc/mq (I.F.).
b) l'altezza massima non deve superare i ml 10,50. Su detta misura non possono essere consentiti più di tre piani fuori terra o due piani abitabili se il piano terreno viene adibito a destinazione d'uso non abitative consentite.
c) - gli spazi liberi devono essere sistemati a giardini salvo viali di accesso ed eventuali rampe di accesso al piano seminterrato;
d) - sono vietate costruzioni accessorie;
e) - non sono ammesse utilizzazioni residenziali del sottotetto e delle mansarde;
f) - le costruzioni esistenti che superino i limiti ammessi dal presente articolo potranno essere restaurate o trasformate mantenendo l'attuale cubatura purché la domanda della relativa concessione contenga adeguata documentazione sulla consistenza attuale, e comunque, preceda la demolizione del manufatto esistente;
g) - Nel caso di nuove costruzioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq. ogni 100 mc residenziali;
h) - la distanza minima dei confini non deve essere inferiore a ml. 5,00.

Prescrizione introdotta dal voto 44/11 del 13711/03 seduta n. 72/bis del 21/10/04 dal C.T.R.
ZONE B
"Occorre, infine, approfondire un aspetto, segnalato dagli Uffici Tecnici Comunali con nota alla Regione e contenuto nella richiamata Delibera consiliare n. 25/04, relativo all'applicazione degli indici nelle zone "B" in S. Maria delle Mole e Marino Centro.
In particolare per le zone B1 coincidenti con le zone B2 e per le zone B3 si rilevano discrepanze fra la densità territoriale riportata nelle norme tecniche ed i relativi indici edificatori introdotti con la variante in esame, tenuto conto, peraltro, della riduzione da 20,00 mq a 9,00 mq della superficie a standard, da reperire in sede di redazione dei P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi).
Al riguardo, per l'attuazione delle stesse dovrà applicarsi il procedimento di calcolo di cui alla Tab. "A" delle N.T.A. vigenti, tenendo conto dello standard minimo di 9,00 mq/ab attraverso il quale si determinerà l'indice fondiario medio del comparto.
L'A.C., nelle aree ove tale superficie non fosse reperibile, valuterà l'opportunità di consentire che lo scomputo di tali oneri possa avvenire attraverso monetizzazione degli stessi, fino al raggiungimento dello standard minimo prescritto".

Con la Delibera del C.S. n. 22 del 26/01/2006 di Approvazione del P.P.A. del vigente P.R.G. è stato stabilito:
- *Che nell'area in cui ricade il terreno di che trattasi la previsione dello Strumento urbanistico potrà avere attuazione diretta tramite il rilascio di Permesso di Costruire;*
- *Che l'indice fondiario medio applicabile secondo quanto risulta dalla Tabella 1 Loc.tà S. Maria delle Mole Area 5 Zona B3 è di mc/mq 2,208*
- *Che il reperimento delle aree a standard è pari a mq/ab 5,73.*

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

In data **08/07/2014** la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marino (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (Cfr. all. "11/A"), circa la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, di che trattasi, si comunica quanto segue:

1. Che con **Delibera del C.C. n. 61 del 28/07/1983**, i lotti 11, 12, 13, relativi alla cubatura non residenziale, compresa nel Piano di Zona 167 Frattocchie, venivano assegnati ai Sigg.ri XXXXX (precedenti proprietari dell'immobile, oggetto di pignoramento).

2. Che con **Delibera n. 206 del 27/06/1986** veniva approvata (Cfr. all. "11/B) dal Comune di Marino la variante presentata il **17/12/1985** dai Sigg.ri XXXXX, quali assegnatari dei lotti n. 11, 12 e 13 del Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare Lg. 167/62 in località Frattocchie.

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

Tale variante art. 34 L. 865/71 riguardava:
- l'accorpamento dei lotti 11, 12 e 13 in un unico lotto denominato "C";
- la modifica del tipo edilizio originario previsto perché contrastava troppo con tutti gli altri edifici approvati in variante ed in corso di realizzazione.

3. Che in data **18/06/1988** veniva rilasciata la **Concessione Edilizia n. 12098,** a seguito della domanda del 21/03/1987 inoltrata dai Sigg.ri XXXXX e XXXXX, per la "*Costruzione di un edificio commerciale*" (Cfr. all. "11/C1").

4. Che in data **04/02/1989** la Soc. XXXXXcomunicava l'inizio dei lavori limitatamente all'impianto di cantiere e alle opere di sbancamento (Cfr. all. "11/C2").

5. Che in data **27/05/1989** veniva rilasciata dal Comune di Marino la **Concessione Edilizia n. 12098/V** a seguito delle domande del 08/02/1989 prot. 3045 e 3046 inoltrate dalla Soc. XXXXX con sede in Roma, via Giulio Curioni, 59 già proprietà XXXXXe XXXXX, visto l'atto di proprietà notaio Fiumara Rep. XXXXX, per "*Voltura e Variante di costruzione edificio commerciale e sistemazione esterna"* (Cfr. all. "11/D1").

6. Che in data **02/06/1989** la Soc. XXXXX comunicava l'inizio dei lavori relativi alla Concessione Edilizia n. 12098/89 (Cfr. all. "11/D2").

7. Che in data **11/02/1991** la Soc. XXXXX riceveva **Ingiunzione n. 28 prot. 4878** dal Comune di Marino per la demolizione di alcune opere realizzate abusivamente in difformità con la Concessione n. 12098/V (Cfr. all. "11/D3").

8. Che in data **18/03/1991** prot. 6851 la Soc. XXXXX a seguito dell'ingiunzione n. 28 deposita la memoria difensiva con la quale si chiede che tale ingiunzione venga derubricata (Cfr. all. "11/D4").

9. Che in data **23/04/1991** prot. 9909 il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Roma esprimeva parere favorevole CON PRESCRIZIONI CON SUCCESSIVO SOPRALLUOGO DOPO L'ESECUZIONE DEI LAVORI (Cfr. all. "11/D5").

10. Che in data **27/07/1991** veniva rilasciata dal Comune di Marino la **Concessione Edilizia n. 12098/V/V** a seguito della presentazione della domanda del **18/03/1991 prot. 6852** inoltrata dalla Soc. XXXXX 59 per "*Variante in corso d'opera*" nella quale veniva allegata memoria difensiva contro l'ingiunzione n. 28 prot. 4878.
Inoltre in data 14/06/1991 la società XXXXX si impegnava a non cedere l'area a parcheggio da realizzare di ca. mq 750 separatamente dall'unità immobiliare in quanto legata da vincolo pertinenziale secondo quanto disposto dal punto n. 5 dell'art. 9 della Legge 24/03/1989 n. 122 (Cfr. all. "11/E1-3"):

11. Che in data…..NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE LA DATA DI DEPOSITO AL COMUNE…..veniva presentata al Comune di Marino dalla società XXXXX relazione di Collaudo dell'edificio realizzato con Concessione n. 12098/V del 27/10/1989 e Variante del 27/02/1991(Cfr. all. "11/E2").

12. Che in data **10/03/1992** veniva rilasciata dal Comune di Marino la **Concessione Edilizia n. 12098/V/V/V** a seguito della domanda del 19/11/1991 prot. 26038 inoltrata dalla Soc. XXXXX per "*Variante per agibilità*" (Cfr. all. "11/F1").

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

13. Che in data **06/05/1992** il Sindaco di Marino vista la domanda prot. n. 7149 del 26/03/1992 dichiarava agibile il centro commerciale (Cfr. all. "11/F2").

14. Che in data **22/05/1992** il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Roma rilascia il **Certificato di prevenzione incendi** valido fino al 22/05/1998 (Cfr. all. "11/F3").

15. Che in data **14/09/1992** la Società XXXXX presenta al comune la pratica edilizia per "*Adeguamento dei locali da adibire a sala da ballo".*

16. Che in data **17/10/1992** prot. 22536 il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Roma esprimeva parere favorevole CON PRESCRIZIONI CON SUCCESSIVO SOPRALLUOGO DOPO L'ESECUZIONE DEI LAVORI (Cfr. all. "11/G1").

17. Che in data **14/05/1993** la società XXXXX riceveva **Ingiunzione n. 158** dal Comune di Marino per la demolizione di alcune opere realizzate abusivamente nel piano interrato per il cambio di destinazione d'uso da magazzino o deposito o garage e sala da ballo con scuola di ballo e annesso bar (Cfr. all. "11/G2").

18. Che in data **05/06/1993** prot. 13887 veniva presentata dalla Soc. XXXXXal Comune di Marino richiesta per **"***Autorizzazione a cambio di destinazione d'uso funzionale loc. 42 – 43 – 44 – 45 Centro commerciale "La Nave" per lo svolgimento di attività sociali, sportive, ricreazionali e di svago"* (Cfr. all. "11/G3") allegandovi una relazione esplicativa sul cambio di destinazione d'uso ed il N.O. dell'ufficio del Commercio.

19. Che in data **15/11/1993** la Soc. XXXXX consegnava al Comune di Marino copia del ricorso al TAR per l'annullamento del silenzio-rifiuto formatosi sulla istanza di autorizzazione amministrativa per il "*Cambio di destinazione d'uso dei locali siti nel Centro Commerciale La Nave*" (Cfr. all. "11/G4").

20. Che in data **05/08/1994** prot. 6966 veniva presentata dalla Soc. XXXXX al Comune di Boville richiesta per *"Manutenzione straordinaria dei locali n. 43-44-45 siti al piano seminterrato, attualmente avente destinazione d'uso commerciale e con specifica funzione a magazzino-deposito-Autorimessa"* (Cfr. all. "11/H1").

21. Che in data **05/11/1994** a seguito della domanda presentata il 05/08/1994 il Comune di Boville comunicava alla XXXXX che la domanda non poteva essere accolta (Cfr. all. "11/H2").

22. Che in data **05/11/1994** la Soc. XXXXX consegnava al Comune di Marino una istanza esplicativa circa la domanda di cui in precedenza (Cfr. all. "11/H3").

23. In data **26/11/1994** con prot. 11628 il condominio del Centro Commerciale "La Nave" presentava osservazioni al Comune di Boville in merito al cambio di destinazione d'uso dei locali del seminterrato.

24. Che in data **05/01/1995** veniva presentata dalla Soc. XXXXX al Comune di Boville richiesta di *"Riesame per Intervento di Manutenzione locali al Piano Interrato e relativo progetto"*.

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

25. Che in data **21/01/1995** veniva rilasciata dal Comune di Boville la **Concessione Edilizia n. 12098/V/V/V/V** a seguito della domanda del 05/01/1995 prot. 154 inoltrata dalla Soc. XXXXX *"Variante di rettifica al piano interrato del Centro Commerciale La Nave"* (Cfr. all. "11/I1").

26. Che in data **27/01/1995** la Soc. XXXXX comunicava al Comune di Boville **l'inizio dei lavori** relativi alla Concessione Edilizia n. 12098/V/V/V/V *"Variante di rettifica al piano interrato del centro commerciale - La Nave"* (Cfr. all. "11/I2).

27. Che in data **07/02/1995** veniva presentata dalla Soc. XXXXX al Comune di Boville richiesta di "*Frazionamento dei locali magazzino piano interrato*" a seguito della quale il Comune di Boville in data 09/03/1995 richiedeva per l'ulteriore corso della pratica n. 12098 del 1995 la presentazione di ulteriore documentazione (Cfr. all. "11/M1").

28. Che in data 24.02.1995 Prot. 3003 viene presentata dalla XXXXXla Domanda di sanatoria ai sensi della L. 724/1994, riguardante alcuni degli immobili, oggetto di pignoramento, e precisamente:
-locale distinto sul progetto con l'int. 32 annesso al Negozio n. 25 Sub 29 – P.S1
-locale distinto sul progetto con l'int. 42 Sub 40 – P.S1 oggi sub 503
-locale distinto sul progetto con l'int. 43 Sub 39 – P.S1
-locale distinto sul progetto con l'int. 44 Sub 38 – P.S1
-locale distinto sul progetto con l'int. 45 Sub 37 – P.S1
-area espositiva distinta sul progetto con il sub 90 – P.T.
in virtù della quale si chiede il cambio di destinazione d'uso, senza opere, da magazzini ad attività industriale ed artigianale, per i locali distinti con l'int. 32-42-43-44-45 e, da area espositiva a superficie commerciale, per il sub 90 (Cfr. all. "11/O").

29. Che in data **26/03/1996** veniva rilasciata dal comune di Marino la **Concessione Edilizia n. 12098/V/V/V/V/V** a seguito della domanda del 07/02/1995 prot. 1886 (Cfr. all. "11/M2").

30. Che in data **21/03/2003** prot. 979 il **Comando dei Vigili del Fuoco di Roma** in riferimento all'istanza presentata il 27/01/2003, a seguito di sopralluogo di verifica, ai fini del rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi prot. 149075/P, scaduto in data 22/05/2003, esprimeva **parere contrario** al rinnovo (Cfr. all. "11/M3").

31. **CHE IN DATA 13.12.2019 IL COMUNE HA DICHIARATO CHE NON CI SONO MOTIVI OSTATIVI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA RELATIVO ALLA DOMANDA DI SANATORIA DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE (Cfr. all. "11/P").**

LA SCRIVENTE PRECISA CHE A SEGUITO DEL RILIEVO DELLO STATO DI FATTO HA POTUTO VERIFICARE CHE (Cfr. all. "11/N):

- NELE LINEE GENERALI LO STATO DI FATTO DELL'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE CORRISPONDE AL PROGETTO APPROVATO, IN QUANTO SOVRAPPONENDO IL RILIEVO, SUL PROGETTO APPROVATO, SI PUO' VERIFICARE CHE NON VI E' STATO AUMENTO DI VOLUME

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

- CHE I NEGOZI N. 20-21-22-23-24-25, SITI AL P.1°, PRESENTANO UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, REALIZZATA CON PANNELLI IN CARTONGESSO

- CHE I MAGAZZINI N. 44 E 45, SITI AL P.S1, PRESENTANO UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, PER LA REALIZZAZIONE DEI LOCALI IGIENICI E PER IL FRAZIONAMENTO DELLE U.I.U. IN PIU' UNITA' IMMOBILIARI

- CHE IL MAGAZZINO N. 32 PRESENTA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, PER LA REALIZZAZIONE DI LOCALI IGIENICI

- CHE IL MAGAZZINO N. 43 PRESENTA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, PER LA REALIZZAZIONE DI UN VANO ADIBITO AD UFFICIO

- CHE IL MAGAZZINO N. 42 PRESENTA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA ED UNA DIVERSA DESTINAZIONE D'USO

- CHE LE CANTINE/MAGAZZINO DISTINTE CON I SUB 87-88-89 SONO STATE FUSE PER COSTITUIRE UNA UNICA U.I.U.

PERTANTO LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA, PRESSO IL COMUNE, PER LEGITTIMARE LO STATO DI FATTO, SALVO DIVERSE DISPOSIZIONE DI LEGGE.

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, relativamente alla solo UIU sub 90, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

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

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo del 2014 l'area espositiva risultava **LOCATA DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12").

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo l'area espositiva risultava **LOCATA DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12").

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, ha dichiarato, alla scrivente, che **SONO PRESENTI USI CIVICI,** sulle particelle in questione, e che è possibile la loro liquidazione con un versamento di 0.25 centesimi per mq. Altresì la scrivente fa presente, però, che l'ufficio tecnico, a tal proposito ha precisato che è possibile la liquidazione degli usi civici gravante sul lotto in questione, ma non è possibile la successiva affrancazione, senza dare ulteriori spiegazioni. CONSIDERATO IL TEMPO INTERCORSO DAL DEPOSITO DELL'ELABORATO PERITALE, OCCORRE VERIFICARE SE NEL FRATTEMPO E' MODIFICATO LO STATO DELLE COSE.

- **Esiste sul terreno una Servitù di elettrodotto** avente, ad oggetto, il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nella cabina elettrica ed il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti ENEL di media e bassa tensione e delle condutture di distribuzione alle utenze dello stabile e a terzi, costituita con atto autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Rosa Dorsa di Albano Laziale in data in data **27/02/1992** Rep. n. XXXXX e in data **28/02/1992**, Rep. n. XXXXX, e trascritto presso la Conservatoria di RR.I.I. di Roma 2 in data **18/03/1992** al n. XXXXX di Reg. Gen. al n.XXXXX di Reg. Part. (Cfr. all. "5").

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

- **Esiste una servitù di passaggio pedonale e carrabile** per qualsiasi mezzo, lungo la striscia del terreno che fronteggia la via Nettunense per circa sedici metri e avente una profondità di circa quindici metri, dei precedenti proprietari XXXXX e aventi causa, per qualsiasi bisogno presente e futuro. Tale servitù viene costituita, fino al termine di cinque anni dalla firma dell'atto (Cfr. all. "6") detto termine è rinnovato per altri cinque anni qualora, entro i primi cinque anni alcuna delle parti non abbia comunicato all'altra a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, che non intende rinnovare la concessione della servitù ovvero avvalersi dell'esercizio della medesima.

- Per l'area, su cui insiste l'immobile, oggetto della redigenda relazione, il **P.T.P.R.** (Adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.07 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.07) ai fini della tutela, prevede come da certificato di destinazione urbanistica:
  TAV.A - Paesaggio degli insediamenti urbani
  TAV.B - Paesaggio degli insediamenti urbani

- L'immobile oggetto di pignoramento NON è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:
determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

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

PREMESSA

Ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

Da sempre, ogni estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame. Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione, ossia numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Compito dell'estimatore è quindi quello di intervenire applicando ad un valore medio offerto dai diversi borsini immobiliari tutti i coefficienti necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene da stimare.

L'applicazione dei coefficienti di differenziazione diventa fondamentale in un mercato immobiliare caratterizzato da una pluralità di offerta che obbliga l'acquirente/venditore e il rispettivo tecnico a stimare e a calcolare specifiche convenienze di ogni cespite.

Attraverso un'accurata disamina del mercato immobiliare vengono infatti evidenziate tutte le peculiarità che possono intervenire sul bene, modificandone, nel bene e nel male, il valore intrinseco ed estrinseco. Trattasi di un lavoro "certosino" capace di indicare, per ogni singolo coefficiente di differenziazione, il grado di incidenza e, di conseguenza, il grado di autonomia individuale del dato in esame.

Il valore di stima può quindi differenziarsi dal valore di mercato (prezzo). Quest'ultimo, in quanto è una realtà storica indicante con quante unità monetarie un certo bene è stato scambiato, in un certo momento, su un certo mercato.

Il valore di stima si presuppone che possa verificarsi, il valore di mercato si è già verificato.

Alla base, quindi, di ogni percorso estimativo vi è il mercato. In sua assenza diventa impossibile formulare ogni valutazione economica.

Per essere credibile, ogni stima deve risultare sufficientemente attendibile, ovvero, nell'esprimere il giudizio economico occorre escludere ogni riflessione soggettiva. Occorre, in altre parole, porsi al problema come soggetto "sopra le parti" non influenzato quindi da opinioni personali e/o riflessioni affettive.

Come appare ovvio, l'obiettività del giudizio di stima equivale a concetto di imparzialità.

Detto questo, occorre comunque precisare che ogni percorso estimativo risulta condizionato dai fatti posti alla base del giudizio (MOTIVAZIONE DEL PERCORSO), dagli oggetti di stima e dal momento in cui la stima viene compiuta. Ogni percorso valutativo risulta quindi idoneo ad un unico momento. Il variare di una sola delle condizioni che determinarono la stima iniziale impone una nuova valutazione.

Tali condizionamenti determinano la fisionomia della stima e in ultima analisi il valore economico risultante. Il giudizio di stima, ancorché generalmente valido, risulta essenzialmente personale. Proprio perché valutazione e non prezzo, è credibile che un determinato numero di periti chiamati a stimare un unico immobile determini diverse valutazioni economiche che, al di fuori di errori grossolani, si disporranno tutti all'interno di un alea di circa il 10%.

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

Per determinare un valore occorre sviluppare un processo estimativo essenzialmente riconducibile a sei fasi:

- comprensione delle motivazioni di stima;
- individuazione dell'aspetto economico prevalente;
- ricerca del procedimento estimativo;
- individuazione degli elementi di stima;
- sviluppo della stima e determinazione del valore;
- conclusioni e riflessioni.

Capire le motivazioni per cui si procede ad una stima risulta fondamentale al fine di applicare in seguito un preciso e appropriato procedimento estimativo. La stima di un bene deve concretizzarsi in un giudizio di valore possibilmente accettato e valido per chiunque.
Questo significa che l'estimatore deve prendere in esame il bene da stimare nel modo più obiettivo possibile, in condizioni quindi di normalità e di ordinarietà, prescindendo da situazioni e condizioni particolari, quella che alcuni grandi istituti definiscono comunemente come la "Teoria dell'Ordinarietà".

Compito dell'estimatore è quindi quello di intervenire applicando ad un valore medio offerto dai diversi *borsini immobiliari* tutti i coefficienti necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene da stimare, ossia i cosiddetti coefficienti di differenziazione, che altro non sono che numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, affermando il cosiddetto principio dell'"*unicità del cespite*" ovvero ogni immobile, come ogni singola persona, è identico solo ed esclusivamente a se stesso.
Nel tempo i coefficienti di differenziazione tendono ad assumere valori diversi. Le variabili che incidono su tale trasformazione sono moltissime. Come già evidenziato, il valore dei beni risulta determinato anche da influenze estrinseche al cespite stesso. Condizioni macroeconomiche o finanziarie possono, anche nel breve periodo, mutare profondamente le modalità di approccio e di valutazione dei beni.
Più semplicemente, il valore complessivo attribuito ai beni è anche frutto del mutare della società, dei gusti e delle necessità espresse dalla medesima. Difficile quindi stabilire un coefficiente di differenziazione che risulti fisso e invariabile nel tempo.

Con riferimento alla presente relazione occorre evidenziare come ogni valutazione, benché metodologicamente corretta, risulti essenzialmente connessa al momento storico attuale.
Il coefficiente di differenziazione è quindi solo uno dei molti metodi capaci di individuare ed evidenziare le peculiarità intrinseche ed estrinseche dei beni.

Per quanto sopra premesso, appare ovvio sottolineare, ancora una volta, la profonda necessità di ricorrere a quotazioni immobiliari riferite, il più possibile, alla microzona catastale o addirittura alla via o strada oggetto di analisi.

ALTRESÌ SI SPECIFICA, COMUNQUE, CHE I VALORI CONTENUTI NELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O DEL BORSINO IMMOBILIARI O DI ALTRI ISTITUTI SIMILARI:

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

- NON POSSONO INTENDERSI SOSTITUTIVI DELLA "STIMA", MA SOLTANTO DI AUSILIO ALLA STESSA;
- SONO RIFERITI ALL'ORDINARIETÀ DEGLI IMMOBILI ED, IN PARTICOLARE, ALLO STATO CONSERVATIVO PREVALENTE NELLA ZONA OMOGENEA;

IL TUTTO DEVE ESSERE ACCOMPAGNATO DA UNA VALUTAZIONE DEL TECNICO CHE, ATTRAVERSO LA PROPRIA ESPERIENZA, LE OPPORTUNE RICERCHE, LE OPPORTUNE ANALISI, GLI OPPORTUNI CONFRONTI GIUNGE AD UNA VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE PROPONENDO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

//

LA SCRIVENTE INOLTRE PRECISA CHE, AI FINI DEL VALORE DI MERCATO, CONSIDERATO PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEGLI IMMOBILI, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, HA RITENUTO OPPORTUNO PRENDERE IN CONSIDERAZIONE LE QUOTAZIONI INMMOBILIARI DELLA AGENZIA DELLE ENTRATE, IN QUANTO TALE ENTE NELLA REDAZIONE DI TALI VALORI, COLLABORA CON I SEGUENTI ENTI ED ISTITUZIONI, PERTANTO RISULTANO ABBASTANZA AFFIDABILI:

Allo stato attuale tali rapporti sono stati siglati con le seguenti strutture e organizzazioni:

- **FIAIP**- Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- **FIMAA**- Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
- **CNI**- Consiglio Nazionale degli Ingegneri
- **AICI**- Associazione Italiana Consulenti Immobiliari
- **Assilea - Associazione Italiana Leasing**

Sono inoltre stati siglati accordi di collaborazione finalizzati allo studio e alla conoscenza del mercato immobiliare, con alcuni istituti di area scientifica, istituti universitari ed enti pubblici:

- **Nomisma**
- **Fondazione Istituto Guglielmo Tagliacarne**
- **Tecnoborsa**
- **Cresme**
- **Istat**
- **Econpubblica - Università Bocconi**
- **Banca d'Italia**

NOTA BENE

L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI) AI FINI DELLA INDIVIDUAZIONE DELLE QUOTAZIONI DEGLI IMMOBILI NEI VARI SEGMENTI, SUDDIVIDE IL TERRITORIO IN FASCE E ZONE TERRITORIALI. PRECISAMENTE

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

CENTRALE
Porzione di territorio comunale che coincide con il centro urbano del comune inteso come aggregato edilizio perimetrabile e distinguibile, in grado di esercitare attrazione nei confronti di un insediamento più ampio.

SEMICENTRALE
Porzione di territorio comunale che è in posizione immediatamente contigua al centro urbano e che ad esso è direttamente connessa per i servizi, i trasporti, le infrastrutture. Presuppone la presenza della centrale e della periferia, così come definita essendo intermedia tra queste due.

PERIFERICA
Porzione di territorio comunale contigua alla fascia semicentrale, delimitata dal margine esterno dell'insediamento edificato.

SUBURBANA
Porzione di territorio comunale che contiene le aree urbanizzate che sono separate dall'aggregato urbano del comune da un territorio non edificato, da una barriera naturale o artificiale.

RURALE
Porzione di territorio comunale dove l'attività prevalente è quella agricola con edificazione di carattere rurale o dove l'edificazione è quasi o del tutto assente. Individua, comunque, la rimanente parte del territorio comunale non compresa nelle fasce in cui risulta suddiviso ed è delimitata dal confine amministrativo del comune.

A SEGUITO DI CIO' LA SCRIVENTE, NELLA REDAZIONE DELLA CTU, GIA' AGLI ATTI, HA RITENUTO OPPORTUNO CONSIDERARE:

VIA NETTUNENSE	FASCIA/ZONA: SUBURBANA/SANTA MARIA DELLE MOLE

LA SCRIVENTE PRECISA:
-CHE IL LOTTO 1 DA PROGETTO E' UNA AREA ESPOSITIVA
-CHE AL CATASTO VIENE IDENTIFICATA COME AREA URBANA
-CHE AGLI ATTI DEL COMUNE E' PRESENTE UNA DOMANDA DI SANATORIA
-CHE IN DATA 13.12.2019 IL COMUNE HA DICHIARATO CHE NON CI SONO MOTIVI OSTATIVI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA
-CHE PERTANTO TALE AREA VERRA' VALUTATA NON COME AREA URBANA MA COME AREA COMMERCIALE.

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

LA STIMA SINTETICA COMPARATIVA

PER LA VENDITA DEI NEGOZI (categ. C1)

Tenuto conto:

- delle **quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio** – MARINO Anno 2019 - Semestre 1, secondo cui il valore di locazione, per immobili a destinazione commerciale, varia da un minimo di 1.700,00 €/mq fino ad un massimo di 2.400,00 € /mq
- delle **quotazioni di Borsino Immobiliare** – MARINO Anno 2019 - Dicembre, secondo cui il valore di locazione, per immobili a destinazione commerciale, varia da un minimo di 1.668,00 €/mq fino ad un massimo di 2.199,00 € /mq
- dell'indagine effettuata presso le **Agenzie locali**, di immobili simili per caratteristiche e posizione
- dell'indagine presso **Immobiliare.it/Valutazioni immobiliari** effettuate per immobili dalle caratteristiche simili a quelli oggetto di tale stima
- della posizione dell'immobile, delle caratteristiche del fabbricato, dello stato conservativo, e di coefficienti di apprezzamento e deprezzamento
- della valutazione di **immobili, siti all'interno di un centro commerciale** in locazione, situati in zone diverse da quella oggetto di nostro interesse, ma utili per la comparazione

(1.700,00 + 2.400,00)/2= 2.050,00 €/MQ
(1.668,00 + 2.199,00)/2= 1.933,50 €/MQ

(2.050,00 + 1.933,50)/2= 1.991,75 €/MQ

PER LE AREE ESPOSITIVE SI PRENDERA' IN CONSIDERAZIONE LA MEDIA DEI VALORI MINORI: 1.600,00 €/MQ

LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO MEDIARE I VALORI E FISSARE IL VALORE DI MERCATO MEDIO PER I NEGOZI ARROTONDATO A 1.990,00 €/MQ.

PER LA VENDITA DEI LABORATORI ARTIGIANALI (categ. C3) E DEI LOCALI PER ESERICI SPORTIVI (categ. C4)

Tenuto conto:

- delle **quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio** – MARINO Anno 2019 - Semestre 1, secondo cui il valore di locazione, per immobili a destinazione produttiva, varia da un minimo di 750,00 €/mq fino ad un massimo 1.050,00 € /mq
- delle **quotazioni di Borsino Immobiliare** – MARINO Anno 2019 - Dicembre, secondo cui il valore di locazione, per immobili a destinazione commerciale, varia da un minimo di 1.668,00 €/mq fino ad un massimo di 2.199,00 € /mq (considerato che vengono considerati nella medesima fascia sia i locali che i negozi, senza alcuna specifica, la scrivente ritiene oportuno prendere in considerazione il valore inferiore)

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

- dell'indagine effettuata presso le **Agenzie locali**, di immobili simili per caratteristiche e posizione
- dell'indagine presso **Immobiliare.it/Valutazioni immobiliari** effettuate per immobili dalle caratteristiche simili a quelli oggetto di tale stima
- della posizione dell'immobile, delle caratteristiche del fabbricato, dello stato conservativo, e di coefficienti di apprezzamento e deprezzamento
- della valutazione di **immobili, siti all'interno di un centro commerciale** in locazione, situati in zone diverse da quella oggetto di nostro interesse, ma utili per la comparazione

(750,00 + 1.050,00)/2= 900,00 €/MQ
(1.668,00 + ----- = 1.668,00 €/MQ

(900,00 + 1.668,00)/2= 1.284,00 €/MQ

LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO FISSARE IL VALORE DI MERCATO MEDIO PER I LABORATORI A 1.284,00 €/MQ.

PER LA VENDITA DEI MAGAZZINI (categ. C2)

Considerando:
- che l'interrogazione della **BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE** Anno 2019 – Semestre 1 non ha prodotto alcun risultato per questa tipologia di immobili, la scrivente ha ritenuto opportuno prendere a riferimento il valore di mercato suggerito per gli immobili residenziali (per i quali indica come prezzo medio unitario un valore che varia da un minimo di 1.600,00 €/mq fino ad un massimo di 2.300,00 € /mq) e ridurlo del 60%;

- che l'nterrogazione di **di BORSINO IMMOBILIARE** Anno 2019 – Dicembre non ha prodotto alcun risultato per questa tipologia di immobili, la scrivente ha ritenuto opportuno prendere a riferimento il valore di mercato suggerito per gli immobili residenziali (per i quali indica come prezzo medio unitario un valore che varia da un minimo di 1.517,00 €/mq fino ad un massimo di 2.123,00 € /mq) e ridurlo del 60%;

(1.600,00 + 2.300,00)/2= 1.950,00 €/MQ
(1.517,00 + 2.123,00)/2= 1.820,00 €/MQ

(1.950,00 + 1.820,00)/2= 1.885,00 €/MQ x 60% = 1.131,00 €/MQ

LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO FISSARE IL VALORE DI MERCATO MEDIO PER I MAGAZZINI ARROTONDATO A 1.100,00 €/MQ.

ALTRESI' LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE, A SEGUITO DI INDAGINI SUL TERRITORIO, SI È POTUTO VERIFICARE CHE LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

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

PRESENTI NELLA ZONA SONO POSTE AD UNA NOTEVOLE DISTANZA, COME MEGLIO EVIDENZIATO NELL'ALL. 5.

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

-ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
-destinazione (abitazione, industriale...);
-tipologia costruttiva.

Come immobile da investimento, il Centro Commerciale "La Nave" presenta i seguenti punti di forza, che hanno un sicuro impatto positivo sulla sua appetibilità e collocabilità nel mercato immobiliare:

- Discreta localizzazione: collocato tra via Palaverta, per due lati, e via Agostino De Petris ben collegato con il resto della città, infatti entrambe le vie si ricollegano a via Nettunense Nuova e via Appia Nuova, strade ad alto scorrimento.
- Scarsa competizione: non sono presenti, nella microarea specifica, veri e propri competitors per la Galleria Commerciale.
- Buon bacino di utenza.
- Il Centro Commerciale presenta discrete caratteristiche architettoniche.

Secondo quanto valutato dalla scrivente, un punto di debolezza è costituito, invece dalla posizione poco visibile del Centro Commerciale, dalla strada principale via Nettunense Nuova.

CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO COMMERCIALE

Posizionali estrinseche:
-ubicazione del fabbricato
-carattere della zona
-accessibilità al centro
-salubrità
-amenità
-servizi

Posizionali intrinseche
-panoramicità
-orientamento
-luminosità

Tecnologie
-grado di finimento
-innovazione
-età
-stato di manutenzione e di conservazione
-le condizioni statiche della struttura
-le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
-le finiture
-la sua destinazione in funzione dell'uso

Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:
di tipo fisico - strutturale
di tipo funzionale
di tipo ambientale
di tipo economico

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

LA STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.
Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

PER LA LOCAZIONE DEI NEGOZI (categ. C1)

Tenuto conto:

- delle **quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio** – MARINO Anno 2019 - Semestre 1, secondo cui il valore di locazione, per immobili a destinazione commerciale, varia da un minimo di 9,8 €/mq fino ad un massimo di 14,3 € /mq
- delle **quotazioni di Borsino Immobiliare** – MARINO Anno 2019 - Dicembre, secondo cui il valore di locazione, per immobili a destinazione commerciale, varia da un minimo di 9,90 €/mq fino ad un massimo di 12,90 € /mq
- dell'indagine effettuata presso le **Agenzie locali**, di immobili simili per caratteristiche e posizione
- dell'indagine presso **Immobiliare.it/Valutazioni immobiliari** effettuate per immobili dalle caratteristiche simili a quelli oggetto di tale stima
- della posizione dell'immobile, delle caratteristiche del fabbricato, dello stato conservativo, e di coefficienti di apprezzamento e deprezzamento
- della valutazione di **immobili, siti all'interno di un centro commerciale** in locazione, situati in zone diverse da quella oggetto di nostro interesse, ma utili per la comparazione

(9,80 + 14,30)/2= 12,10 €/MQ
(9,90 + 12,90)/2= 11,40 €/MQ

(12,10 + 11,40)/2= 11,75 €/MQ

LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO MEDIARE I VALORI E FISSARE IL VALORE DI MERCATO MEDIO PER I NEGOZI ARROTONDATO A 11,75 €/MQ.

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

PER LA LOCAZIONE DEI LABORATORI ARTIGIANALI (categ. C3) E DEI LOCALI PER ESERICI SPORTIVI (categ. C4)

Tenuto conto:

- delle **quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio** – MARINO Anno 2019 - Semestre 1, secondo cui il valore di locazione, per immobili a destinazione commerciale, varia da un minimo di 4,30 €/mq fino ad un massimo di 6,00 € /mq
- delle **quotazioni di Borsino Immobiliare** – MARINO Anno 2019 - Dicembre, secondo cui il valore di locazione, per immobili a destinazione commerciale, varia da un minimo di --- €/mq fino ad un massimo di --- € /mq
- dell'indagine effettuata presso le **Agenzie locali**, di immobili simili per caratteristiche e posizione
- dell'indagine presso **Immobiliare.it/Valutazioni immobiliari** effettuate per immobili dalle caratteristiche simili a quelli oggetto di tale stima
- della posizione dell'immobile, delle caratteristiche del fabbricato, dello stato conservativo, e di coefficienti di apprezzamento e deprezzamento
- della valutazione di **immobili, siti all'interno di un centro commerciale** in locazione, situati in zone diverse da quella oggetto di nostro interesse, ma utili per la comparazione

(4,30 + 6,00) / 2 = 5,15 €/MQ

PER LE AREE ESPOSITIVE SI PRENDERA' IN CONSIDERAZIONE DIRETTAMENTE IL VALORE MINORE: 4.30 €/MQ

LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO FISSARE IL VALORE DI MERCATO MEDIO PER I LABORATORI AD 5,15 €/MQ.

PER LA LOCAZIONE DEI MAGAZZINI (categ. C2)

Considerando:

- che l'interrogazione della **BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE** Anno 2019 – Semestre 1 non ha prodotto alcun risultato per questa tipologia di immobili, la scrivente ha ritenuto opportuno prendere a riferimento il valore di mercato suggerito per gli immobili residenziali (per i quali indica come prezzo medio unitario un valore che varia da un minimo di 5,5 €/mq fino ad un massimo di 8,0 € /mq) e ridurlo del 60%;
- che l'nterrogazione di **di BORSINO IMMOBILIARE** Anno 2019 – Dicembre non ha prodotto alcun risultato per questa tipologia di immobili, la scrivente ha ritenuto opportuno prendere a riferimento il valore di mercato suggerito per gli immobili residenziali (per i quali indica come prezzo medio unitario un valore che varia da un minimo di 5,30 €/mq fino ad un massimo di 6,80 € /mq) e ridurlo del 60%;

(5,50 + 8,00)/2= 6,75 €/MQ
(5,30 + 6,80)/2= 6,05 €/MQ
(6,75 + 6,05)/2= 6,40 €/MQ x 60% = 3,84 €/MQ

LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO FISSARE IL VALORE DI MERCATO MEDIO PER I MAGAZZINI A 3,84 €/MQ.

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

PER LA STIMA COMPARATIVA DEL LOTTO 1 AREA COMMERCIALE abbiamo:

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.600,00** €/mq

Pertanto:

Sup. Commerciale **dell'area espositiva al piano P.T.**:

mq 12 x 1.600,00 €/mq = € 19.200,00

//

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

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 1 AREA COMMERCIALE abbiamo:

Tutto ciò premesso risulta che, per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 4,30 x 12 mq x 12 mesi = € 619,20** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 619,20
S = 20% di R

pertanto

S = € 619,20 x 0,20 = € 123,84

R - S = € 619,20 - € 123,84 = 495,36 (canone netto)

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 4% e il 5%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,04

495,36 (canone netto) : 0,04 = € 12.384,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 12.384,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (19.200,00 + 12.384,00): 2 = ***€ 15.792,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	COMPLETAM. DOMANDA DI SANATORIA PER CAMBIO DESTINAZ. D'USO DA AREA ESPOSITIVA AD AREA COMMERCIALE RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	5.000,00
		€	5.300,00

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

Avremo

€ 15.792,00 (valore dell'immobile) - € 5.300,00 (detrazione) = € 10.492,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 10.492,00 x 0.82 = € 8.603,44

Arrotondabile ad € 8.600,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 8.600,00

(Diconsi Euro ottomilaseicento/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "14/A-B").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale, che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 2
NEGOZIO n. 14 – P.1°
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 18

- **Proprietario attuale:**

La Società XXXXXC.F. XXXXX a seguito di:
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il negozio si presenta così organizzato:**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione negozio e nello specifico tintoria.
L'ingresso avviene direttamente dalla corte comune di pertinenza del piano primo del centro commerciale.
I pavimenti sono in parte in parquet, in parte in ceramica le pareti realizzate non da progetto sono tutte in cartongesso intonacato e il controsoffitto, dove sono allocati gli impianti di condizionamento e di illuminazione, è in cartongesso.
Le pareti del bagno e del locale lavatrici sono rivestite in maioliche in ceramiche fino ad una quota di due metri.

Riassumendo:
Le *caratteristiche interne* sono le seguenti:
- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono in forati da cm.10 (bagno) e in cartongesso;
- i pavimenti, sono in parquet di discreta qualità e in ceramica;
- il bagno è rivestito con maioliche di discreta qualità e corredato di lavabo, water;
- le pareti sono intonacate;
- i soffitti sono controsoffittati in cartongesso;
- gli infissi sono in alluminio.

Il negozio, è munito di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

Le *caratteristiche esterne* sono le seguenti:
- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetro.

NELLO SPECIFICO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

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

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1.

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1.

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1.

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "15/A"):

CALCOLO SUPERFICI			
P.1°	tintoria	mq.	71.15
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**71.15**
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	**mq.**	**77.90**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Lorda	77.60 x 100%	Mq 77.90	NEGOZIO	P.1°
	TOTALE	**MQ 77.90**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 77.90

ARROTONDABILI A MQ 78

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l' immobile, in oggetto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "15/B-C"):
al piano terreno:

Fg.30, Part.lla 490, sub.18, Cat. C/1, Cl.4, consistenza 64 mq., rendita Euro 1.857,59

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

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

- UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA REALIZZATA CON PANNELLI IN CARTONGESSO
- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO)

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE, PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA, DEL DOCFA PER "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA"* IL 04/09/2014 E DOCFA PER *"DIVERSA DISRIBUZIONE INTERNA"* IL 09/09/2014 (CFR. ALL."16/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub. 18, Cat. C/1, Cl.4, consist. 71 mq. sup. cat. 77 rendita Euro 2.060,77

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

L'unità immobiliare in questione confina a sinistra con il negozio n. 13 (sub. 17) a sinistra con il negozio n. 15 (sub. 19).

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA REALIZZATA CON PANNELLI IN CARTONGESSO
- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO)

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

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE, PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA, DEL DOCFA PER "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA"* IL 04/09/2014 E DOCFA PER *"DIVERSA DISRIBUZIONE INTERNA"* IL 09/09/2014 (CFR. ALL."16/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub. 18, Cat. C/1, Cl.4, consist. 71 mq. Sup. Cat. 77 rendita Euro 2.060,77

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;
Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

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

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO DA UNA LAVASECCO-TINTORIA.**
IL LOCALE RISULTA LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX CHE A SUA VOLTA HA SUBLOCATO ALLA SIG.RA XXXXX(Cfr. all. "15/E-F"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO DA UNA LAVASECCO-TINTORIA.**
IL LOCALE RISULTA LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX CHE A SUA VOLTA HA SUBLOCATO ALLA SIG.RA XXXXX (Cfr. all. "15/E-F"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla

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

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

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA COMPARATIVA DEL LOTTO 2 NEGOZIO abbiamo:

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento negozi		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Tipologia	C2 NEGOZIO	
Stato di finitura	discreto	0.90
Livello di Piano	Primo	0.95

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82 x 0.855** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.990,00** €/mq

Sup. Commerciale **del negozio al piano P.1°**:

mq 78 x 1.990,00 €/mq = € 155.220,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 2 AREA COMMERCIALE abbiamo

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

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 11,75 x 78 mq x 12 mesi = 10.998,00 €** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 10.998,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 10.998,00 x 0,20 = € 2.199,60

R - S = € 10.998,00 - € 2.199,60 = € 8.798,40 (canone netto)

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 4% e il 5%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,045

€ 8.798,40 (canone netto) : 0,045 = € 195.520,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 195.520,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (155.220,00 + 195.520,00): 2 = ***€ 175.370,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	PRATICA EDILIZIA A SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	5.000,00
		€	**5.300,00**

Avremo

€ 175.370,00 (valore dell'immobile) - € 5.300,00 (detrazione) = € 170.070,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

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

€ 170.070,00 x 0.82 x 0.855 = € 119.236,08

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

Arrotondata a € 119.000,00

(Diconsi Euro centodiciannovemila/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "14/A" "15/G").

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

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 3
NEGOZIO n. 20 – P.1°
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 24

- **Proprietario attuale:**

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il negozio si presenta così organizzato:**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione negozio, allo stato attuale NON OCCUPATO DA ATTIVITA' COMMERCIALE.
L'ingresso avviene direttamente dal corridoio comune di pertinenza del piano primo del centro commerciale.
Una grande vetrata in alluminio di colore rosso, immette in un ambiente diviso da una tramezzatura che nasconde la zona destinata ai servizi igienici.
I pavimenti sono in ceramica, le pareti realizzate non da progetto sono tutte in cartongesso intonacato e il controsoffitto, dove sono allocati gli impianti di condizionamento e di illuminazione, è in pannelli di fibra minerale.

Riassumendo:
Le *caratteristiche interne* sono le seguenti:
- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono in forati da cm.10;
- i pavimenti, sono in ceramica di discreta qualità;
- il bagno è rivestito con maioliche di scarsa qualità e corredato di lavabo, water;
- le pareti sono intonacate;
- i soffitti sono controsoffittati con pannelli di fibra minerale;
- gli infissi sono in alluminio.

Il negozio, è munito di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

Le *caratteristiche esterne* sono le seguenti:
- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetro.

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

NELLO SPECIFICO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "16/A"):

CALCOLO SUPERFICI			
P.1°	negozio	mq.	58.79
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**58.79**
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	**mq.**	**64.69**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Lorda	64.69 x 100%	Mq 64.69	NEGOZIO	P.1°
	TOTALE	**MQ 64.69**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 64.69

ARROTONDABILI A MQ 65

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "16/B-C"):

Fg.30, Part.lla 490, sub.24, Cat. C/1, Cl.4, consistenza 64 mq., rendita Euro 1.857,59

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

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA REALIZZATA CON PANNELLI IN CARTONGESSO
- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO)

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE, PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA, DEL DOCFA PER "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA E DIVERSA DISRIBUZIONE INTERNA"* IL 28/08/2014 (CFR. ALL."16/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub.24, Cat. C/1, Cl.4, consist. 59 mq. sup. cat. 64, rendita Euro 1.712,47

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

L'unità immobiliare in questione confina a sinistra con il negozio n. 19 (sub. 23) a sinistra con il negozio n. 21 (sub. 25).

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA REALIZZATA CON PANNELLI IN CARTONGESSO
- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO)

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

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE, PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA, DEL DOCFA PER "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA E DIVERSA DISRIBUZIONE INTERNA"* IL 28/08/2014 (CFR. ALL."16/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub.24, Cat. C/1, Cl.4, consist. 59 mq. sup. cat. 64, rendita Euro 1.712,47

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE.
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE E' STATA RILEVATA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO, NON LEGITTIMATA DA ALCUNA AUTORIZZAZIONE, PERTANTO OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANTORIA PRESSO IL COMUNE.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

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

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "16/E"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "16/E"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA COMPARATIVA DEL LOTTO 3 NEGOZIO abbiamo:

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento negozi		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Tipologia	C2 NEGOZIO	
Stato di finitura	Discreto	0.90
Livello di Piano	Primo	0.95

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82 x 0.855** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.990,00** €/mq

Sup. Commerciale **del negozio al piano P.1°**:

mq 65 x 1.990,00 €/mq = € 129.350,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 3 NEGOZIO abbiamo:

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

Tutto ciò premesso abbiamo che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 11,75 x 65 mq x 12 mesi = € 9.165,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 9.165,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 9.165,00 x 0,20 = € 1.833,00

R - S = € 9.165,00 - € 1.833,00 = € 7.332,00 (canone netto)

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 4% e il 5%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,045

€ 7.332,00 (canone netto) : 0,045 = € 162.933,33

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 162.933,33.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (129.350,00 + 162.933,33): 2 = ***€ 146.141,67***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	PRATICA EDILIZIA A SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	5.000,00
		€	**5.300,00**

Avremo

€ 146.141,67 (valore dell'immobile) - € 5.300,00 (detrazione) = € 140.841,67

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

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 140.841,67 x 0.82 x 0.855 = € 98.744,09

Arrotondabile ad € 99.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 99.000,00

(Diconsi Euro novantonovemila/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "14/A" "16/F").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 4
NEGOZIO n. 21 – P.1°
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 25

- **Proprietario attuale:**

VEDI LOTTO 1

- **Atto di compravendita**

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il negozio si presenta così organizzato:**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione negozio, allo stato attuale NON OCCUPATO DA ATTIVITA' COMMERCIALE.
L'ingresso avviene direttamente dal corridoio comune di pertinenza del piano primo del centro commerciale.
Una grande vetrata in alluminio di colore rosso, immette in un ambiente con arredi in legno di ciliegio.
I pavimenti sono in ceramica, le pareti realizzate non da progetto sono tutte in cartongesso intonacato e il controsoffitto, dove sono allocati gli impianti di condizionamento e di illuminazione, è in pannelli di fibra minerale.

Riassumendo:
Le *caratteristiche interne* sono le seguenti:
- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono in forati da cm.10;
- i pavimenti, sono in ceramica di discreta qualità;
- il bagno è rivestito con maioliche di scarsa qualità e corredato di lavabo, water;
- le pareti sono intonacate;
- i controsoffitti sono in pannelli di fibra minerale;
- gli infissi sono in alluminio.

Il negozio, è munito di impianto idrico ed elettrico.

Le *caratteristiche esterne* sono le seguenti:
- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetro.

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

NELLO SPECIFICO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE OTTIME.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "17/A"):

CALCOLO SUPERFICI			
P.1°	negozio	mq.	61.61
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**61.61**
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	**mq.**	**67.27**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Lorda	67.26 x 100%	Mq 67.27	NEGOZIO	P.1°
	TOTALE	**MQ 67.27**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 67.27

ARROTONDABILI A MQ 67

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "17/B-C"):

piano terreno:

Fg.30, Part.lla 490, sub.25, Cat. C/1, Cl.4, consistenza 62 mq., rendita Euro 1.799,54

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

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA REALIZZATA CON PANNELLI IN CARTONGESSO.
- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO)

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA"* IL 28/08/2014 (CFR. ALL."17/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub.25, Cat. C/1, Cl.4, consist. 62 mq.sup. cat. 66, rendita Euro 1.799,54

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

L'unità immobiliare in questione confina a sinistra con il negozio n. 20 (sub. 24) a sinistra con il negozio n. 22 (sub. 26).

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA REALIZZATA CON PANNELLI IN CARTONGESSO
- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO)

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

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA"* IL 28/08/2014 (CFR. ALL."17/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub.25, Cat. C/1, Cl.4, consist. 62 mq.sup. cat. 66, rendita Euro 1.799,54

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE.
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE E' STATA RILEVATA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO, NON LEGITTIMATA DA ALCUNA AUTORIZZAZIONE, PERTANTO OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANTORIA PRESSO IL COMUNE.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

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

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "17/E"). ALLA DATA DI OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "17/E"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA COMPARATIVA DEL LOTTO 4 NEGOZIO abbiamo:

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento negozi		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Tipologia	C2 NEGOZIO	
Stato di finitura	Ottimo	1.00
Livello di Piano	Primo	0.95

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82 x 0.95** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.990,00** €/mq

Sup. Commerciale **del negozio al piano P.1°**:

mq 67 x 1.990,00 €/mq = € 133.330,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 4 NEGOZIO abbiamo:

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

tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 11,75 x 67 mq x 12 mesi = € 9.447,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 9.447,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 9.447,00 x 0,20 = € 1.889,40

R - S = € 9.447,00 - € 1.889,40 = 7.557,60 (canone netto)

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 4% e il 5%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,045

7.557,60 (canone netto) : 0,045 = € 167.946,67

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 167.946,67.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (133.330,00 + 167.946,67): 2 = ***€ 150.638,33***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	PRATICA EDILIZIA A SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	5.000,00
		€	**5.300,00**

Avremo

€ 150.638,33 (valore dell'immobile) - € 5.300,00 (detrazione) = € 145.338,33

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

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 145.338,33 x 0.82 x 0.95 = € 129.221,90

Arrotondabile ad € 102.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 102.000,00

(Diconsi Euro centoduemila/00)

QUESITO N°13:
riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:
inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:
intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "14/A" "17/F").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 5
NEGOZIO n. 22 – P.1°
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 26

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il negozio si presenta così organizzato:**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione negozio, allo stato attuale NON OCCUPATO DA ALCUNA ATTIVITA' COMMERCIALE.
L'ingresso avviene direttamente dal corridoio comune di pertinenza del piano primo del centro commerciale.
Una grande vetrata in alluminio color rosso, immette in un ambiente suddiviso da tramezzature in pannelli di cartongesso intonacati.
I pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e il controsoffitto, dove sono allocati gli impianti di condizionamento e di illuminazione sono in cartongesso.

Riassumendo:
Le *caratteristiche interne* sono le seguenti:
- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono in forati da cm.10 per i bagni e in cartongesso le pareti divisorie del locale principale;
- i pavimenti, sono in ceramica di discreta qualità;
- il bagno è rivestito con maioliche di scarsa qualità e corredato di lavabo, water;
- le pareti sono intonacate;
- i controsoffitti sono in cartongesso;

Il negozio, è munito di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

Le *caratteristiche esterne* sono le seguenti:
- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetro.

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

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "18/A"):

CALCOLO SUPERFICI			
P.1°	negozio	mq.	57.54
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**57.54**
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	**mq.**	**65.06**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Lorda	67.26 x 100%	Mq 65.06	NEGOZIO	P.1°
	TOTALE	**MQ 65.06**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 65.06

ARROTONDABILI A MQ 65

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "18/B-C"):

Fg.30, Part.lla 490, sub.26, Cat. C/1, Cl.4, consistenza 62 mq., rendita Euro 1.799,54

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

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA REALIZZATA CON PANNELLI IN CARTONGESSO
- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO)

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA"* IL 28/08/2014 (CFR. ALL."18/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub.26, Cat. C/1, Cl.4, consist. 62 mq. Cons. cat. 65 mq, rendita Euro 1.799,54

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

L'unità immobiliare in questione confina a sinistra con il negozio n. 21 (sub. 25) a sinistra con il negozio n. 23 (sub. 27).

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA REALIZZATA CON PANNELLI IN CARTONGESSO

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

- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO)

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA"* IL 28/08/2014 (CFR. ALL."18/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub.26, Cat. C/1, Cl.4, consist. 62 mq. Cons. cat. 65 mq, rendita Euro 1.799,54

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE.
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE E' STATA RILEVATA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO, NON LEGITTIMATA DA ALCUNA AUTORIZZAZIONE, PERTANTO OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANTORIA PRESSO IL COMUNE.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e

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

tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "16/E"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "16/E"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

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

(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA COMPARATIVA DEL LOTTO 5 AREA COMMERCIALE abbiamo:

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento negozi		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Tipologia	C2 NEGOZIO	
Stato di finitura	Discreto	0.90
Livello di Piano	Primo	0.95

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82 x 0.855** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.990,00** €/mq

Pertanto:

Sup. Commerciale **del negozio al piano P.1°**:

mq 65 x 1.990,00 €/mq = € 129.350,00

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

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 5 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 11,75 x 65 mq x 12 mesi = € 9.165,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 9.165,00

S = 20% di R

pertanto

S = € 9.165,00 x 0,20 = € 1.833,00

R - S = € 9.165,00 - € 1.833,00 = 7.332,00 (canone netto)

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 4% e il 5%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,045

7.332,00 (canone netto) : 0,045 = € 162.933,33

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 162.933,33.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (129.350,00 + 162.933,33): 2 = ***€ 146.141,67***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	PRATICA EDILIZIA A SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	5.000,00
		€	**5.300,00**

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

Avremo

€ 146.141,67 (valore dell'immobile) - € 5.300,00 (detrazione) = € 140.841,67

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 140.841,67 x 0.82 x 0.855 = € 98.744,09

Arrotondabile ad € 99.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 99.000,00

(Diconsi Euro novantanovemila/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "14/A" "18/E").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 6
NEGOZIO n. 23 – P.1°
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 27

- **Proprietario attuale:**

VEDI LOTTO 1

- **Atto di compravendita**

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il negozio si presenta così organizzato:**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione negozio, allo stato attuale NON OCCUPATO DA ALCUNA ATTIVITA' COMMERCIALE.
L'ingresso avviene direttamente dal corridoio comune di pertinenza del piano primo del centro commerciale.
Una grande vetrata in alluminio color rosso, immette in un ambiente suddiviso da tramezzature in pannelli di cartongesso intonacati.
I pavimenti sono in parte in parquet in parte in ceramica, le pareti realizzate non da progetto sono tutte in pannelli di legno intonacati e il controsoffitto, dove sono allocati gli impianti di condizionamento e di illuminazione, è in pannelli di fibra minerale.
Le pareti del bagno sono rivestite in maioliche di ceramica fino ad un'altezza di due metri circa.

Riassumendo:
Le *caratteristiche interne* sono le seguenti:
- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono in forati da cm.10 e/ in cartongesso;
- i pavimenti, sono in parte in parquet in parte in ceramica di discreta qualità;
- il bagno è rivestito con maioliche di discreta qualità e corredato di lavabo, water;
- le pareti sono intonacate;
- i soffitti sono controsoffittati con pannelli di fibra minerale;
- gli infissi sono in alluminio.

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

Il negozio, è munito di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

Le *caratteristiche esterne* sono le seguenti:
- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetro.

NELLO SPECIFICO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "19/A"):

CALCOLO SUPERFICI			
P.1°	negozio	mq.	64.15
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**64.15**
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	**mq.**	**72.39**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Lorda	67.26 x 100%	Mq 72.39	NEGOZIO	P.1°
	TOTALE	**MQ 72.39**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 72.50

ARROTONDABILI A MQ 72.50

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

Dati catastali:

Come da atto di pignoramento del 21/08/2012, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "19/B-C"):

piano terreno:
Fg.30, Part.lla 490, sub.27, Cat. C/1, Cl.4, consistenza 65 mq., rendita Euro 1.886,62

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA REALIZZATA CON PANNELLI IN CARTONGESSO
- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO)

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA"* IL 04/09/2014 (CFR. ALL."19/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub.27, Cat. C/1, Cl.4, consist. 65 mq. sup. cat. 71, rendita Euro 1.886,62

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

L'unità immobiliare in questione confina a sinistra con il negozio n. 22 (sub. 26) a sinistra con il negozio n. 24 (sub. 28).

QUESITO N°3:
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA REALIZZATA CON PANNELLI IN CARTONGESSO
- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO)

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA"* IL 04/09/2014 (CFR. ALL."19/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub.27, Cat. C/1, Cl.4, consist. 65 mq. sup. cat. 71, rendita Euro 1.886,62

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE.
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE E' STATA RILEVATA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO, NON LEGITTIMATA DA ALCUNA AUTORIZZAZIONE, PERTANTO OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANTORIA PRESSO IL COMUNE.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi

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

confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;
Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:
accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "16/E"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "16/E"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:
indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:
determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di

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

assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA COMPARATIVA DEL LOTTO 6 AREA COMMERCIALE abbiamo:

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento negozi		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Tipologia	C2 NEGOZIO	
Stato di finitura	Discreto	0.90
Livello di Piano	Primo	0.95

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82 x 0.855** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.990,00** €/mq

Sup. Commerciale **del negozio al piano P.1°**:

mq 72.50 x 1.990,00 €/mq **=** € 144.275,00

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

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 6 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 11,75 x 72.50 mq x 12 mesi = € 10.222,50** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 10.222,50
S = 20% di R

pertanto

S = € 10.222,50 x 0,20 = € 2.044,50

R - S = € 10.222,50 - € 2.044,50 = 8.178,00 (canone netto)

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 4% e il 5%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,045

8.178,00 (canone netto) : 0,045 = € 181.733,33

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 181.733,33.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (144.275,00 + 181.733,33): 2 = ***€ 163.004,17***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	PRATICA EDILIZIA A SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	5.000,00
		€	**5.300,00**

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

Avremo

€ 163.004,17 (valore dell'immobile) - € 5.300,00 (detrazione) = € 157.704,17

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 157.704,17 x 0.82 x 0.855 = € 110.566,39

Arrotondabile ad € 110.500,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 110.500,00

(Diconsi Euro centodiecimilacinquecento/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SOLO DELLA VETRINA ESTERNA** del compendio pignorato (Cfr. all. "14/A" "19/E").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 7
NEGOZIO n. 24 – P.1°
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 28

- **Proprietario attuale:**

VEDI LOTTO 1

- **Atto di compravendita**

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il negozio si presenta così organizzato:**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione negozio, allo stato attuale NON OCCUPATO DA ALCUNA ATTIVITA' COMMERCIALE.
L'ingresso avviene direttamente dal corridoio comune di pertinenza del piano primo del centro commerciale.
Una grande vetrata in alluminio di colore rosso, immette in un ambiente suddiviso da tramezzature in pannelli di cartongesso intonacati.
I pavimenti sono in ceramica, le pareti e i soffitti intonacati.

Riassumendo:
Le *caratteristiche interne* sono le seguenti:
- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono in forati da cm.10 per i bagni e in cartongesso le pareti divisorie del locale principale;
- i pavimenti, sono in ceramica di discreta qualità;
- il bagno è rivestito con maioliche di scarsa qualità e corredato di lavabo, water;
- le pareti sono intonacate;

Il negozio, è munito di impianto idrico, elettrico.

Le *caratteristiche esterne* sono le seguenti:
- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetro.

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

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

.

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "20/A"):

CALCOLO SUPERFICI			
P.1°	negozio	mq.	70.97
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**70.97**
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	**mq.**	**77.55**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Lorda	67.26 x 100%	Mq 77.55	NEGOZIO	P.1°
	TOTALE	**MQ 77.55**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 77.55

ARROTONDABILI A MQ 78

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "20/B-C"):

Fg.30, Part.lla 490, sub.28, Cat. C/1, Cl.4, consistenza 68 mq., rendita Euro 1.973,69

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

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA REALIZZATA CON PANNELLI IN CARTONGESSO
- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO)

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA"* IL 28/08/2014 (CFR. ALL."20/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub.28, Cat. C/1, Cl.4, consist. 71 mq. sup. cat. 78, rendita Euro 2.060,77

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

L'unità immobiliare in questione confina a sinistra con il negozio n. 23 (sub. 27) a sinistra con il negozio n. 25 (sub. 29).

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA REALIZZATA CON PANNELLI IN CARTONGESSO.
- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO)

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

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA"* IL 28/08/2014 (CFR. ALL."20/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub.28, Cat. C/1, Cl.4, consist. 71 mq. sup. cat. 78, rendita Euro 2.060,77

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE.
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE E' STATA RILEVATA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO, NON LEGITTIMATA DA ALCUNA AUTORIZZAZIONE, PERTANTO OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANTORIA PRESSO IL COMUNE.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

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

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "15/E").

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "15/E").

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA COMPARATIVA DEL LOTTO 7 AREA COMMERCIALE abbiamo:

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento negozi		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Tipologia	C2 NEGOZIO	
Stato di finitura	Buono	0.95
Livello di Piano	Primo	0.95

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82 x 0.90** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.990,00** €/mq

Sup. Commerciale **del negozio al piano P.1°**:

mq 78 x 1.990,00 €/mq = € 155.220,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 7 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 11,75 x 78 mq x 12 mesi = € 10.998,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

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

R = € 10.998,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 10.998,00 x 0,20 = € 2.199,60

R - S = € 10.998,00 - € 2.199,60 = € 8.798,40 (canone netto)

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 4% e il 5%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,045

8.798,40 (canone netto) : 0,045 = € 195.520,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 195.520,00.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (155.220,00 + 195.520,00): 2 = ***€ 175.370,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	PRATICA EDILIZIA A SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE I NTERNA RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	5.000,00
		€	**5.30000**

Avremo

€ 175.370,00 (valore dell'immobile) - € 5.300,00 (detrazione) = € 170.070,00

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

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 170.070,00 x 0.82 x 0.90 = € 125.511,66
Arrotondabile ad € 125.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 125.000,00

(Diconsi Euro centoventicinquemila/00)

QUESITO N°13:
riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:
inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:
intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

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

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "14/A" "20/E").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 8
NEGOZIO n. 25 – P.1° e LAB. ARTI E MESTIERI (EX MAGAZZINO) n. 32 – P.S1
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 29

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il negozio si presenta così organizzato:**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione negozio, allo stato attuale è occupato dall'associazione XXXXX dell'esecutato.
L'ingresso avviene direttamente dal corridoio comune di pertinenza del piano primo del centro commerciale.
Una grande vetrata in alluminio di colore rosso, immette in un ambiente suddiviso da tramezzature in diversi locali.
I controsoffitti sono in alcuni ambienti in cartongesso, in altri in fibra minerale, in essi sono allocati gli impianti di condizionamento e di illuminazione.
I pavimenti sono in ceramica, le pareti e i soffitti intonacati.

Riassumendo:
Le *caratteristiche interne* sono le seguenti:
- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono in forati da cm.10 per i bagni e in cartongesso le pareti divisorie del locale principale;
- i pavimenti, sono in ceramica di discreta qualità;
- il bagno è rivestito con maioliche di scarsa qualità e corredato di lavabo, water;
- le pareti sono intonacate;
- le porte sono in legno tamburato;
- i controsoffitti sono in alcuni ambienti in cartongesso in altri in fibra minerale.

Il negozio, è munito di impianto idrico, elettrico.

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

Le *caratteristiche esterne* sono le seguenti:
- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetro.

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE BUONE.

- **Il magazzino si presenta così organizzato:**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione magazzino, allo stato attuale è occupato dall'associazione XXXXX, gestita dall'esecutato.
L'ingresso avviene attraverso una rampa che conduce al piano seminterrato o attraverso la scala in ferro che dal primo piano conduce al piano S1.
Il magazzino si presenta non rifinito, con travi e pilastri in cemento.
La pavimentazione è in cemento come il soffitto.
Gli infissi sono in ferro e in pvc.

Riassumendo:
Le *caratteristiche interne* sono le seguenti:
- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono in forati da cm.10.
- la pavimentazione è in cemento;
- il bagno è rivestito con maioliche di scarsa qualità e corredato di lavabo, water;
- le pareti sono intonacate;
- le porte sono in ferro e in pvc;

Il magazzino, è munito di impianto idrico, elettrico.

Le *caratteristiche esterne* sono le seguenti:
- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in ferro.

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE SCARSE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "21/A"):

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

CALCOLO SUPERFICI VANO PRINCIPALE			
P.1°	negozio	mq.	268.30
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**268.30**
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	**mq.**	**291.24**
CALCOLO SUPERFICI VANI ACCESSORI			
P.S1	**Laboratorio Arti e Mestieri (Ex Magazzino) = 230.45 mq**	mq.	230.45

CONSIDERATO CHE AGLI ATTI DELL'UFFICIO TECNICO E' IN ESSERE UNA DOMANDA DI SANATORIA PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A LABORATORIO ARTIGIANALE, DI CUI, A SEGUITO DELLA ISTANZA PRESENTATA DALLA SCRIVENTE, L'UFFICIO TECNICO IN DATA **13.12.2019 prot. 66988**, HA RISPOSTO DICHIARANDO CHE:
"In riferimento all'istanza in oggetto specificata si comunica che l'istruttoria dell'istanza è ancora in fase di definizione e alla luce della documentazione presentata non sussitono vincoli al rilascio della concessione edilizia Fasc. 455/SS".

La scrivente ritiene opportuno considerare, ai fini del calcolo della superficie commerciale, la superificie che da progetto ha destinazione magazzino, facendo riferimento alla domanda di sanatoria di cui in precedenza e pertanto:

CALCOLO SUPERFICI VANO PRINCIPALE			
P.1°	negozio	mq.	268.30
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**268.30**
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	**mq.**	**291.24**
CALCOLO SUPERFICI VANI ACCESSORI			
P.S1	Laboratorio artigianale con area di pertinenza (ex magazzino)	mq.	230.45
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**181.88**
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	**mq.**	**230.45**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Lorda	291.24 x 100%	Mq 291.24	NEGOZIO	P.1°
	230.45 x 100%	Mq 230.45	LABORATORIO	P.S1
	TOTALE	**MQ 521.69**		

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

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA A

NEGOZIO MQ 291
LABORATORIO MQ 230

VISTA LA DOMANDA DI SANATORIA CHE SECONDO LA NOTA DEL COMUNE NON VI SONO MOTIVI OSTATIVI AL RILASCIO DEL CAMBIO DESTINAZIONE D'USO, OCCORRE PROCEDERE ALLA VARIAZIONE CATASTALE DA C1

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, gli immobili, in oggetto sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "21/B-C"):

piano terreno:
Fg.30, Part.lla 490, sub.29, Cat. C/1, Cl.3, consistenza 190 mq., rendita Euro 4.739,53

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA REALIZZATA CON PANNELLI IN CARTONGESSO
- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO) E CHE HA UNA CONSISTENZA MAGGIORE DI QUELLA RIPORTATA AL CATASTO

PER CUI **HA PROVVEDUT**O ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA"* IL 28/08/2014 (CFR. ALL."21/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub.29, Cat. C/1, Cl.1, consist. 323 mq. sup. cat. 410, rendita Euro 5.938,64

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

L'unità immobiliare in questione confina: il negozio al piano primo a sinistra con il negozio n. 24 (sub. 28) a sinistra con il negozio n. 26 (sub. 30), mentre il magazzino al piano seminterrato confina a destra con magazzino 33 (sub. 10) a sinistra con terrapieno.

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

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA REALIZZATA CON PANNELLI IN CARTONGESSO
- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO) E CHE HA UNA CONSISTENZA MAGGIORE DI QUELLA RIPORTATA AL CATASTO

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA*" IL 28/08/2014 (CFR. ALL."21/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub.29, Cat. C/1, Cl.1, consist. 323 mq. sup. cat. 410, rendita Euro 5.938,64

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

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

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE.
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE E' STATA RILEVATA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO, NON LEGITTIMATA DA ALCUNA AUTORIZZAZIONE, PERTANTO OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANTORIA PRESSO IL COMUNE.

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX (**Cfr. all. "21/E") **E OCCUPATO dall'Associazione XXXXX** dell'esecutato. **OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.**

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX (**Cfr. all. "21/E") **E OCCUPATO dall'Associazione XXXXX**dell'esecutato.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA COMPARATIVA DEL LOTTO 8 AREA COMMERCIALE abbiamo:

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90

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

Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento negozi		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Tipologia	C2 NEGOZIO	
Stato di finitura	Ottimo	1.00
Livello di Piano	Primo	0.95

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento ex magazzino		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Stato di finitura	Mediocre	0.80
Livello di Piano	Seminterrato	1.00

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento per il negozio**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82 x 0.95** = VALORE COMMERCIALE

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento per il laboratorio**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82 x 0.80** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario per il negozio di **€ 1.990,00** €/mq
Il valore medio unitario per il laboratorio di **€ 1.284,00** €/mq

Sup. Commerciale **del negozio al piano P.1° e ex magazzino al piano S1**:

mq 291 x 1.990,00 €/mq = € 579.090,00
mq 230 x 1.284,00 €/mq = € 295.320,00
totale **€ 874.410,00**

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 8 AREA COMMERCIALE (negozio) abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 11,75 x 291 mq x 12 mesi = € 41.031,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 41.031,00
S = 20% di R

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

pertanto

S = € 41.031,00 x 0,20 = € 8.206,20

R - S = € 41.031,00 - € 8.206,20 = 32.824,80 (canone netto)

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 4% e il 5%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,045

32.824,80 (canone netto) : 0,045 = € 729.440,00

IL NEGOZIO, OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 729.440,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 8 AREA COMMERCIALE (laboratorio) abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 5,15 x 230 mq x 12 mesi = € 25.090,80** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 25.090,80
S = 20% di R

pertanto

S = € 25.090,80 x 0,20 = € 5.018,16

R - S = € 25.090,80 - € 5.018,16 = 20.072,64 (canone netto)

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 4% e il 5%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,045

20.072,64 (canone netto) : 0,045 = € 446.058,67

IL LABORATORIO, OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 446.058,67

Sommando i valori

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

Per il negozio abbiamo € 729.440,00
Per il laboratorio abbiamo € 446.058,67
TOTALE € 1.175.498,67

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (874.410,00 + 1.175.498,67): 2 = ***€ 912.823,33***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	COMPLETAM. DOM. DI SANATORIA PER CAMBIO DEST. DUSO DA MAGAZZINO A LAB. ARTIG./INDUSTRIALE PRATICA EDILIZIA AL COMUNE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	5.000,00
		€	**5.300,00**

Avremo

€ 912.823,33 (valore dell'immobile) - € 5.300,00 (detrazione) = € 907.523,33

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 818.957,09 x 0.82 x 0.95 x 0.80 = € 535.801,78

Arrotondabile ad € 535.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 535.000,00

(Diconsi Euro cinquecentotrentacinquemila/00)

QUESITO N°13:
riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su

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

apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:
inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:
intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "14/A" "21/F").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

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

QUESITO N°19:

provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 9
NEGOZIO n. 31 – P.1°
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 34

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il negozio si presenta così organizzato:**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione negozio, allo stato attuale è sfitto.
L'ingresso avviene direttamente dal corridoio comune di pertinenza del piano primo del centro commerciale.
Una grande vetrata in alluminio color rosso, immette in un ambiente suddiviso da tramezzature in diversi locali.
I controsoffitti sono in fibra minerale, in essi sono allocati gli impianti di condizionamento e di illuminazione.
I pavimenti sono in ceramica, le pareti e i soffitti intonacati.

Riassumendo:
Le *caratteristiche interne* sono le seguenti:
- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono in forati da cm.10;
- i pavimenti, sono in ceramica di discreta qualità;
- il bagno è rivestito con maioliche di scarsa qualità e corredato di lavabo, water;
- le pareti sono intonacate;
- i controsoffitti sono fibra minerale.

Il negozio, è munito di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

Le *caratteristiche esterne* sono le seguenti:
- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetro.

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

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE BUONE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "22/A"):

CALCOLO SUPERFICI VANO PRINCIPALE			
P.1°	negozio	mq.	47.70
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**47.70**
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	**mq.**	**54.12**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Lorda	54.12 x 100%	Mq 54.12	NEGOZIO	P.1°
	TOTALE	**MQ 54.12**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 54.12

ARROTONDABILI A MQ 54

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "22/B-C"):

piano terreno:

Fg.30, Part.lla 490, sub.34, Cat. C/1, Cl.4, consistenza 45 mq., rendita Euro 1.306,12

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

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA REALIZZATA CON PANNELLI IN CARTONGESSO
- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO)

PER CUI **HA PROVVEDUT**O ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA"* IL 28/08/2014 (CFR. ALL."22/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub.34, Cat. C/1, Cl.4, consist. 48 mq. sup. cat. 54, rendita Euro 1.393,19

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

L'unità immobiliare in questione confina con il negozio n. 30 (sub. 35).

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA REALIZZATA CON PANNELLI IN CARTONGESSO
- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO)

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

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA"* IL 28/08/2014 (CFR. ALL."22/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub.34, Cat. C/1, Cl.4, consist. 48 mq. sup. cat. 54, rendita Euro 1.393,19

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE.
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE E' STATA RILEVATA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO, NON LEGITTIMATA DA ALCUNA AUTORIZZAZIONE, PERTANTO OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANTORIA PRESSO IL COMUNE.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

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

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "22/E").

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "22/E"). ALLA DATA DI OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla

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

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

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA COMPARATIVA DEL LOTTO 9 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento negozi		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Tipologia	C2 NEGOZIO	
Stato di finitura	Discreto	0.90
Livello di Piano	Primo	0.95

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82 x 0.855** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.990,00** €/mq

Sup. Commerciale **del negozio al piano P.1°**:

mq 54 x 1.990,00 €/mq = € 170.460,00

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

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 9 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 11,75 x 54 mq x 12 mesi = € 7.614,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 7.614,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 7.614,00 x 0,20 = € 1.522,80

R - S = € 7.614,00 - € 1.522,80 = 6.091,20 (canone netto)

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 4% e il 5%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,045

6.091,20 (canone netto) : 0,045 = € 135.360,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 135.360,00.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (170.460,00 + 135.360,00): 2 = ***€ 153.000,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	PRATICA EDILIZIA A SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	5.000,00
		€	**5.300,00**

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

Avremo

€ 153.000,00 (valore dell'immobile) - € 5.300,00 (detrazione) = € 147.700,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 147.700,00 x 0.82 x 0.855 = € 103.552,47

Arrotondabile ad € 103.500,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 103.500,00

(Diconsi Euro centotremilacinquecento/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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

QUESITO N°16:

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "14/A" "22/E").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 10
AREA ESPOSITIVA – P.1°
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 85

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **L'area espositiva si presenta così organizzata:**

Si tratta di porzione di area espositiva sita al primo piano, sul corridoio dei negozi. Situata in corrispondenza della scala mobile e di fronte ai negozi subb. 20, 21 e 22.
La pavimentazione è in ceramica.

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE BUONE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

➢ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "23/A"):

CALCOLO SUPERFICI			
P.1°	Area espositiva	mq.	13.00
	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**13.00**

NOTA BENE:

-VISTA LA NATURA DELL'IMMOBILE, PORZIONE DELLA PAVIMENTAZIONE DELLA GALLERIA, SITA AL PIANO PRIMO, DA ADIBIRE A SPAZIO ESPOSITIVO,

-CONSIDERANDO CHE NON VI SONO STIME IMMOBILIARI SIMILARI, DA POTER CONFRONTARE,

LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO, CALCOLARE LA SUPERFICIE COMMERCIALE, RAGGUAGLIANDOLA A QUELLA DI UN NEGOZIO.

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	13.00 x 50%	Mq 7.50	AREA ESPOSITIVA	P.1°
	TOTALE	**MQ 7.50**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 7.50

ARROTONDABILI A MQ 7.50

➢ **Dati Catastali:**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "23/B-C-D"):

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.85, area urbana, consistenza 13 mq.*

➢ **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

L'unità immobiliare in questione si trova al centro dell'area comune tra i negozi subb. 34, 24, 25, 29, 30.

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

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

La scrivente ritiene che lo stato di fatto conforme alla planimetria catastale pertanto non è stata necessaria alcuna variazione.

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE.
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

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

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo l'area espositiva risultava **LOCATA DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). ALLA DATA DI OGGI OCCORRE VERIFICARE.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo l'area espositiva risultava **LOCATA DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento NON è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

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

QUESITO N°12:
determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA COMPARATIVA DEL LOTTO 10 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO
Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.600,00** €/mq

Sup. Commerciale **dell'area espositiva al piano P.T.**:

mq 7,5 x 1.600,00 €/mq = € 12.000,00

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

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 10 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 4,30 x 7.5 mq x 12 mesi = € 387,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 387,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 387,00 x 0,20 = € 77,40

R - S = € 387,00 - € 77,40 = 309,60 (canone netto)

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 4% e il 5%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,045

309,60 (canone netto) : 0,04 = € 7.740,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 7.740,00.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (12.000,00 + 7.740,00): 2 = ***€ 9.870,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	CONDOMINIO	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	4.000,00
		€	**4.300,00**

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

Avremo

€ 9.870,00 (valore dell'immobile) - € 4.300,00 (detrazione) = € 5.570,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 5.570,00 x 0.82 = € 4.567,40

Arrotondabile ad € 4.600,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 4.600,00

(Diconsi Euro quattromilaseicento/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "14/A" "23/E").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale, che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 11
AREA ESPOSITIVA – P.1°
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 86

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **L'area espositiva si presenta così organizzata:**

Si tratta di porzione di area di pertinenza del primo piano dalla quale si diramano i due corridoi. Situata al centro dell'area compresa tra gli ingressi dei negozi n. 20, 21,22, 23, 24, 25 e 31.
La pavimentazione è in ceramica.

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE BUONE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "24/A"):

CALCOLO SUPERFICI			
P.1°	Area espositiva	mq.	12.00
	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**12.00**

NOTA BENE:
-VISTA LA NATURA DELL'IMMOBILE, PORZIONE DELLA PAVIMENTAZIONE DELLA GALLERIA, SITA AL PIANO PRIMO, DA ADIBIRE A SPAZIO ESPOSITIVO,
-CONSIDERANDO CHE NON VI SONO STIME IMMOBILIARI SIMILARI DA POTER CONFRONTARE,
LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO, CALCOLARE LA SUPERFICIE COMMERCIALE, RAGGUAGLIANDOLA A QUELLA DI UN NEGOZIO.

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	12.00 x 50%	Mq 6.00	AREA ESPOSITIVA	P.1°
	TOTALE	**MQ 6.00**		

Pertanto si ha:

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 6.00

ARROTONDABILI A MQ 6

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "24/B-C-D"):

piano primo:
Fg.30, Part.lla 490, sub.86, area urbana, consistenza 12 mq.

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.
L'unità immobiliare in questione confina nella parte posteriore con la scala mobile, e si trova di fronte ai negozi subb. 20, 21 e 22.

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

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

La scrivente ritiene che lo stato di fatto sia conforme alla planimetria catastale pertanto non stata necessaria alcuna variazione.

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE.
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

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

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo l'area espositiva risultava **LOCATA DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo l'area espositiva risultava **LOCATA DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1

PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento NON è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

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

QUESITO N°12:
determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA COMPARATIVA DEL LOTTO 11 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO
Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO x 0.82 = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.600,00** €/mq

Sup. Commerciale **dell'area espositiva al piano P.T.**:

mq 6,00 x 1.600,00 €/mq = € 9.600,00

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

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 11 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 4.30 x 6 mq x 12 mesi = € 309,60 all'anno**, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 309,60
S = 20% di R

pertanto

S = € 309,60 x 0,20 = € 169,20

R - S = € 309,60 - € 169,20 = 247,68 (canone netto)

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 4% e il 5%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,04

247,68 (canone netto) : 0,04 = € 6.192,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 6.192,00.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (9.600,00 + 6.192,00): 2 = ***€ 7.896,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	CONDOMINIO	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	4.000,00
		€	**4.300,00**

Avremo

€ 7.896,00 (valore dell'immobile) - € 4.300,00 (detrazione) = € 3.596,00

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

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 3.596,00 x 0.82 = € 2.948,72

Arrotondabile ad € 2.900,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 2.900,00

(Diconsi Euro duemilanovecento/00)

QUESITO N°13:
riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:
inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:
intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

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

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "14/A" "24/E").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 12
LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (EX MAGAZZINO)
CON AREA DI PERTINENZA n. 45 – P.S1
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 37

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il magazzino si presenta così organizzato:**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione magazzino, allo stato attuale è frazionato in più magazzini (45/a 45/b 45/c 45/d).
L'ingresso avviene attraverso una rampa che conduce al piano seminterrato, si accede ad un primo spazio di pertinenza comune dal quale attraverso delle serrande in alluminio si accede ai diversi magazzini.
Il magazzino si presenta allo stato grezzo non rifinito, con travi e pilastri in cemento.
Anche le tramezzature non sono rifinite.
La pavimentazione è in cemento come il soffitto.
Gli infissi sono in legno e in alluminio le serrande avvolgibili.

Riassumendo:
Le *caratteristiche interne* sono le seguenti:
- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono da cm.10.
- la pavimentazione è in cemento;
- il bagno è rivestito con maioliche di scarsa qualità e corredato di lavabo, water;
- le pareti non sono intonacate;
- le porte sono in legno e alluminio.

Il magazzino, è munito di impianto idrico, elettrico.

Le *caratteristiche esterne* sono le seguenti:
- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio.

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

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE BUONE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "25/A"):

CALCOLO SUPERFICI			
P.S1	Ex Magazzino 45/a	mq.	133.20
	Ex Magazzino 45/b	mq.	137.80
	Ex Magazzino 45/c	mq.	138.18
	Ex Magazzino 45/d	mq.	303.48
	Ex Ingresso comune	mq.	96.50
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**809.16**
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	**mq.**	**865.00**

CONSIDERATO CHE AGLI ATTI DELL'UFFICIO TECNICO E' IN ESSERE UNA DOMANDA DI SANATORIA PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A LABORATORIO ARTIGIANALE, DI CUI, A SEGUITO DELLA ISTANZA PRESENTATA DALLA SCRIVENTE, L'UFFICIO TECNICO IN DATA **13.12.2019 prot. 66988**, HA RISPOSTO DICHIARANDO CHE:

"In riferimento all'istanza in oggetto specificata si comunica che l'istruttoria dell'istanza è ancora in fase di definizione e alla luce della documentazione presentata non sussitono vincoli al rilascio della concessione edilizia Fasc. 455/SS".

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Lorda	865.00 x 100%	Mq **865.00**	**Laboratorio per arti e mestieri con area di pertinenza** (ex magazzino)	P.S1

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

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 865.00

ARROTONDABILI A MQ 865

VISTA LA DOMANDA DI SANATORIA CHE SECONDO LA NOTA DEL COMUNE NON VI SONO MOTIVI OSTATIVI AL RILASCIO DEL CAMBIO DESTINAZIONE D'USO, OCCORRE PROCEDERE ALLA VARIAZIONE CATASTALE DA C3

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "25/B-C"):

piano terreno:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.37, Cat. C/2, Cl.5, consistenza 340 mq., rendita Euro 1.264,29*

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA DI PROGETTO, QUELLA CATASTALE E LO STATO DI FATTO; IN QUANTO LA U.I.U E' STATA FRAZIONATA IN PIU' UNITA' CON LA REALIZZAZIONE DI TRAMEZZATURE IN FORATINI, MA, NELLA REDIGENDA RELAZIONE NON HA RITENUTO OPPORTUNO FRAZIONARE L'UNITA' IMMOBILIARE IN QUESTIONE, E QUINDI CREARE PIU' LOTTI, IN QUANTO TALE STATO DI FATTO NON E' LEGITTIMATO NE A LIVELLO COMUNALE NE A LIVELLO CATASTALE.

- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO INTERRATO (COME DA PROGETTO) E CHE HA UNA CONSISTENZA SUPERIORE A QUELLA INDICATA SULLA VISURA CATASTALE.

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA E VARIAZIONE TOPONOMASTICA*" IL 28/08/2014 (CFR. ALL."25/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.37, Cat. C/2, Cl.5, consistenza 713 mq., rendita Euro 2.651,28*

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

L'unità immobiliare in questione confina con il magazzino n. 44 (sub. 38).

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

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA DI PROGETTO, QUELLA CATASTALE E LO STATO DI FATTO; IN QUANTO IL MAGAZZINO E' STATO FRAZIONATO IN PIU' UNITA' CON LA REALIZZAZIONE DI TRAMEZZATURE IN FORATINI, MA, NELLA REDIGENDA RELAZIONE NON HA RITENUTO OPPORTUNO FRAZIONARE L'UNITA' IMMOBILIARE IN QUESTIONE, E QUINDI CREARE PIU' LOTTI, IN QUANTO TALE STATO DI FATTO NON E' LEGITTIMATO NE A LIVELLO COMUNALE NE A LIVELLO CATASTALE.

- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO INTERRATO (COME DA PROGETTO) E CHE HA UNA CONSISTENZA SUPERIORE A QUELLA RIPORTATA NELLA VISURA CATASTALE

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA E VARIAZIONE TOPONOMASTICA"* IL 28/08/2014 (CFR. ALL."25/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.37, Cat. C/2, Cl.5, consistenza 713 mq., rendita Euro 2.651,28*

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione

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

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

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE.
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE E' STATA RILEVATA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO, NON LEGITTIMATA DA ALCUNA AUTORIZZAZIONE, PERTANTO OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANTORIA PRESSO IL COMUNE.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:
accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "15/E")**.** OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

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

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "15/E"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1

PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA COMPARATIVA DEL LOTTO 12 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

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

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento magazzino		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Stato di finitura	Mediocre	0.80
Livello di Piano	Seminterrato	1.00

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82 x 0.80** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.2840,00** €/mq

Sup. Commerciale **magazzino al piano S1**:

mq 865 x 1.284,00 €/mq = **€ 1.110.660,00**

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 12 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 5,15 x 865 mq x 12 mesi = € 53.457,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 53.457,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 53.457,00 x 0,20 = € 10.691,40

R - S = € 53.457,00 - € 10.691,40 = 42.765,60 (canone netto)

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 4% e il 5%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,045

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

42.765,60 (canone netto) : 0,045 = € 950.346,67

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 950.346,67

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (1.110.660,00 + 950.346,67): 2 = ***€ 1.030.503,33***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	COMPLETAM. DOM. DI SANATORIA PER CAMBIO DEST. D'USO DA MAGAZZINO A LAB. ARTIG./INDUSTRIALE PRATICA EDILIZIA A SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	5.000,00
		€	**5.300,00**

Avremo

€ 1.030.503,33 (valore dell'immobile) - € 5.300,00 (detrazione) = € 1.025.203,33

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 1.025.203,33 x 0.82 x 0.80 = € 672.533,39

Arrotondabile ad € 672.500,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 672.500,00

(Diconsi Euro seicentosettantaduemilacinquecento/00)

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

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "14/A" E "25/E").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

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

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 13
LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (EX MAGAZZINO) n. 44 – P.S1
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 38

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il magazzino si presenta così organizzato:**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione magazzino, allo stato attuale è frazionato in più magazzini (44/a 44/b).
L'ingresso avviene attraverso una rampa che conduce al piano seminterrato, si accede ad un primo spazio di pertinenza comune, dal quale, attraverso delle serrande in alluminio, si accede ai due diversi magazzini.
Il magazzino 44/a presenta le pareti con rivestimento in maioliche di ceramica.
Il magazzino 44/b si presenta allo stato grezzo non rifinito, con travi e pilastri in cemento.
Anche le tramezzature non sono rifinite.
La pavimentazione dei due magazzini è in cemento come il soffitto.

Riassumendo:
Le *caratteristiche interne* sono le seguenti:
- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono da cm.10.
- la pavimentazione è in cemento;
- il bagno è rivestito con maioliche di scarsa qualità e corredato di lavabo, water;
- le pareti sono rivestite con maioliche in ceramica nel 44/a, non sono intonacate nel 44/b;
- le porte sono in alluminio.

Il magazzino, è munito di impianto idrico, elettrico.

Le *caratteristiche esterne* sono le seguenti:
- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio.

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

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE SCARSE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "26/A"):

CALCOLO SUPERFICI VANO PRINCIPALE			
P.S1	Ex Magazzino 44/a	mq.	134.27
	Ex Magazzino 44/b	mq.	144.72
	Ex Ingresso comune	mq.	67.45
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**346.44**
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	**mq.**	**369.30**

CONSIDERATO CHE AGLI ATTI DELL'UFFICIO TECNICO E' IN ESSERE UNA DOMANDA DI SANATORIA PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A LABORATORIO ARTIGIANALE, DI CUI, A SEGUITO DELLA ISTANZA PRESENTATA DALLA SCRIVENTE, L'UFFICIO TECNICO IN DATA **13.12.2019 prot. 66988**, HA RISPOSTO DICHIARANDO CHE:

"In riferimento all'istanza in oggetto specificata si comunica che l'istruttoria dell'istanza è ancora in fase di definizione e alla luce della documentazione presentata non sussitono vincoli al rilascio della concessione edilizia Fasc. 455/SS".

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Lorda	369.30 x 100%	Mq 369.30	Laboratorio per arti e mestieri (ex magazzino)	P.S1

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

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 369.30

ARROTONDABILI A MQ 369

VISTA LA DOMANDA DI SANATORIA CHE SECONDO LA NOTA DEL COMUNE NON VI SONO MOTIVI OSTATIVI AL RILASCIO DEL CAMBIO DESTINAZIONE D'USO, OCCORRE PROCEDERE ALLA VARIAZIONE CATASTALE DA C3

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "26/B-C"):

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.38, Cat. C/2, Cl.5, consistenza 396 mq., rendita Euro 1.472,52*

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA DI PROGETTO, QUELLA CATASTALE E LO STATO DI FATTO; IN QUANTO IL MAGAZZINO E' STATO FRAZIONATO IN PIU' UNITA' CON LA REALIZZAZIONE DI TRAMEZZATURE IN FORATINI, MA, NELLA REDIGENDA RELAZIONE NON HA RITENUTO OPPORTUNO FRAZIONARE L'UNITA' IMMOBILIARE IN QUESTIONE, E QUINDI CREARE PIU' LOTTI, IN QUANTO TALE STATO DI FATTO NON E' LEGITTIMATO NE A LIVELLO COMUNALE NE A LIVELLO CATASTALE.

- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO)

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA E VARIAZIONE TOPONOMASTICA"* IL 04/09/2014 (CFR. ALL."26/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.38, Cat. C/2, Cl.5, consistenza 346 mq., rendita Euro 1.286,60*

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

L'unità immobiliare in questione confina a destra con il magazzino n. 45 (sub. 37) a sinistra con il magazzino n. 43 (sub. 39).

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

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA DI PROGETTO, QUELLA CATASTALE E LO STATO DI FATTO; IN QUANTO IL MAGAZZINO E' STATO FRAZIONATO IN PIU' UNITA' CON LA REALIZZAZIONE DI TRAMEZZATURE IN FORATINI, MA, NELLA REDIGENDA RELAZIONE NON HA RITENUTO OPPORTUNO FRAZIONARE L'UNITA' IMMOBILIARE IN QUESTIONE, E QUINDI CREARE PIU' LOTTI, IN QUANTO TALE STATO DI FATTO NON E' LEGITTIMATO NE A LIVELLO COMUNALE NE A LIVELLO CATASTALE, MA HA RITENUTO OPPORTUNO CONTABILIZZARE LE SPESE PER IL RIPRISTINO DELLA SITUAZIONE COME DA PROGETTO E DA PLANIMETRIA CATASTALE.

- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO)

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA E VARIAZIONE TOPONOMASTICA"* IL 04/09/2014 (CFR. ALL."26/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.38, Cat. C/2, Cl.5, consistenza 346 mq., rendita Euro 1.286,60*

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà

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

descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;
VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE.
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE E' STATA RILEVATA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO, NON LEGITTIMATA DA ALCUNA AUTORIZZAZIONE, PERTANTO OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANTORIA PRESSO IL COMUNE.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:
accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "16/E").

QUESITO N°10:
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

L'immobile al momento del sopralluogo risultava L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "16/E").

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA COMPARATIVA DEL LOTTO 13 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80

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

Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento magazzino		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Stato di finitura	Mediocre	0.80
Livello di Piano	Seminterrato	1.00

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82 x 0.80** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.284,00** €/mq

Sup. Commerciale **magazzino al piano S1**:

mq 369 x 1.284,00 €/mq = **€ 473.796,00**

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 13 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 5,15 x 369 mq x 12 mesi = € 22.804,20** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 22.804,20
S = 20% di R

pertanto

S = € 22.804,20 x 0,20 = € 4.560,84

R - S = € 22.804,20 - € 4.560,84 = 18.243,36 (canone netto)

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 4% e il 5%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,045

18.243,36 (canone netto) : 0,045 = € 405.408,00

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

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 405.408,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (473.796,00 + 405.408,00): 2 = € 439.602,00

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	COMPLETAM. DOM. DI SANATORIA PER CAMBIO DESTINAZ. D'USO DA MAGAZZINO A LAB. ARTIG./INDUST. PRATICA EDILIZIA A SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	5.000,00
		€	**5.300,00**

Avremo

€ 439.602,00 (valore dell'immobile) - € 5.300,00 (detrazione) = € 464.302,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 464.302,00 x 0.82 x 0.80 = € 284.902,11

Arrotondabile ad € 285.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 285.000,00

(Diconsi Euro duecentottantacinquemila/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio

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

elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "14/A" "26/E").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 14
LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (EX MAGAZZINO) n. 43 – P.S1
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 39

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il magazzino si presenta così organizzato:**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione magazzino, allo stato attuale è frazionato in più magazzini (43/a 43/b).
L'accesso ai magazzini avviene attraverso una rampa che conduce al piano seminterrato, L'unità immobiliare in questione è stata frazionata per ricavare un ufficio, con ingresso direttamente sulla rampa di accesso ed un magazzino (43/a).
All'ufficio, discretamente rifinito (43/b), con disimpegno che permette di accedere al piccolo locale igienico, si accede attraverso una porta in ferro, presenta pareti tinteggiate, pavimenti in ceramica e soffitti controsoffittati con pannelli in fibra minerale, infissi in ferro e vetro, mentre le porte sono in pvc.
Il magazzino 43/a si presenta, invece, allo stato grezzo non rifinito, con travi e pilastri in cemento.
La pavimentazione è in cemento come il soffitto.
Gli infissi sono in alluminio le serrande avvolgibili.

Riassumendo:
Le *caratteristiche interne* sono le seguenti:
- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono da cm.10.
- la pavimentazione è in cemento 43/a, in ceramica 43/b;
- il bagno è rivestito con maioliche di scarsa qualità e corredato di lavabo, water;
- le pareti sono rivestite con maioliche in ceramica nel 44/a, non sono intonacate nel 44/b;
- le porte sono in alluminio.

Il magazzino, è munito di impianto idrico, elettrico.

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

Le *caratteristiche esterne* sono le seguenti:
- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio e in ferro.

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE SCARSE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "27/A"):

CALCOLO SUPERFICI VANO PRINCIPALE			
P.S1	Ex Magazzino 43/a	mq.	351.45
	Ex Magazzino 43/b	mq.	34.43
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**385.88**
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	**mq.**	**407.40**

CONSIDERATO CHE AGLI ATTI DELL'UFFICIO TECNICO E' IN ESSERE UNA DOMANDA DI SANATORIA PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A LABORATORIO ARTIGIANALE, DI CUI, A SEGUITO DELLA ISTANZA PRESENTATA DALLA SCRIVENTE, L'UFFICIO TECNICO IN DATA **13.12.2019 prot. 66988**, HA RISPOSTO DICHIARANDO CHE:
"In riferimento all'istanza in oggetto specificata si comunica che l'istruttoria dell'istanza è ancora in fase di definizione e alla luce della documentazione presentata non sussitono vincoli al rilascio della concessione edilizia Fasc. 455/SS".

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Lorda	407.40 x 100%	Mq 407.40	Laboratorio per arti e mestieri (ex magazzino)	P.S1

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

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 407.40

ARROTONDABILI A MQ 407

VISTA LA DOMANDA DI SANATORIA CHE SECONDO LA NOTA DEL COMUNE NON VI SONO MOTIVI OSTATIVI AL RILASCIO DEL CAMBIO DESTINAZIONE D'USO, OCCORRE PROCEDERE ALLA VARIAZIONE CATASTALE DA C3

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "27/B-C"):

al piano terreno:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.39, Cat. C/2, Cl.5, consistenza 396 mq., rendita Euro 1.472,52*

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA DI PROGETTO, QUELLA CATASTALE E LO STATO DI FATTO; IN QUANTO IL MAGAZZINO E' STATO FRAZIONATO IN PIU' UNITA' CON LA REALIZZAZIONE DI TRAMEZZATURE IN FORATINI, MA, NELLA REDIGENDA RELAZIONE NON HA RITENUTO OPPORTUNO FRAZIONARE L'UNITA' IMMOBILIARE IN QUESTIONE, E QUINDI CREARE PIU' LOTTI, IN QUANTO TALE STATO DI FATTO NON E' LEGITTIMATO NE A LIVELLO COMUNALE NE A LIVELLO CATASTALE

- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO)

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA E VARIAZIONE TOPONOMASTICA"* IL 28/08/2014 (CFR. ALL."27/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.39, Cat. C/2, Cl.5, consistenza 385 mq., rendita Euro 1.431,62*

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

L'unità immobiliare in questione confina a destra con il magazzino n. 44 (sub. 38) a sinistra con il magazzino n. 42 (sub. 40).

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

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA DI PROGETTO, QUELLA CATASTALE E LO STATO DI FATTO; IN QUANTO IL MAGAZZINO E' STATO FRAZIONATO IN PIU' UNITA' CON LA REALIZZAZIONE DI TRAMEZZATURA IN FORATINI PER LA REALIZZAZIONE DI UN VANO CON SERVIZIO IGIENICO ED INGRESSO ESTERNO, UTILIZZATO COME UFFICIO, MA, NELLA REDIGENDA RELAZIONE NON HA RITENUTO OPPORTUNO FRAZIONARE L'UNITA' IMMOBILIARE IN QUESTIONE, E QUINDI CREARE PIU' LOTTI, IN QUANTO TALE STATO DI FATTO NON E' LEGITTIMATO NE A LIVELLO COMUNALE NE A LIVELLO CATASTALE.

- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO PRIMO (COME DA PROGETTO)

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA E VARIAZIONE TOPONOMASTICA"* IL 28/08/2014 (CFR. ALL."27/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.39, Cat. C/2, Cl.5, consistenza 385 mq., rendita Euro 1.431,62*

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

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

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE
PER L'UNITA' IMMOBILIARE IN QUESTIONE VEDI *QUESITO N°4.*

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "16/E"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

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

QUESITO N°10:
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "16/E"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:
indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:
determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA COMPARATIVA DEL LOTTO 14 AREA COMMERCIALE abbiamo:

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO
Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale

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

Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento magazzino		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Stato di finitura	Mediocre	0.80
Livello di Piano	Seminterrato	1.00

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82 x 0.80** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.284,00** €/mq

Sup. Commerciale **magazzino al piano S1**:

mq 407 x 1.284,00 €/mq = € 522.588,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 14 AREA COMMERCIALE abbiamo:

Tenuto conto che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 5,15 x 407 mq x 12 mesi = € 25.152,60** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 25.152,60
S = 20% di R

pertanto

S = € 25.152,60 x 0,20 = € 5.030,52

R - S = € 25.152,60 - € 5.030,52, = 20.122,08 (canone netto)

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 4% e il 5%

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

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,045

20.122,08 (canone netto) : 0,045 = € 447.157,33

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 447.157,33

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (522.588,00 + 447.157,33): 2 = ***€ 484.872,67***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI (valore indicativo)	€	
C	COMPLETAM. DOM. DI SANATORIA PER CAMBIO DESTINAZ. D'USO DA MAGAZZINO A LAB. ARTIG./INDUST. PRATICA EDILIZIA A SANAORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	5.000,00
		€	**5.300,00**

Avremo

€ 484.872,67 (valore dell'immobile) - € 5.300,00 (detrazione) = € 479.572,67

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 479.572,67 x 0.82 x 0.80 = € 314.599,67

Arrotondabile ad € 314.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 314.000,00

(Diconsi Euro trecentoquattordicimila/00)

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

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "14/A" "27/E").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

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

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 15
LOCALE PER ESERCIZI SPORTIVI (senza fine di lucro) EX MAGAZZINO n. 42 – P.S1
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 503 (ex sub 40)

- **Proprietario attuale:**

VEDI LOTTO 1

- **Atto di compravendita**

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il magazzino si presenta così organizzato:**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione magazzino, allo stato attuale occupato da una associazione senza alcun contratto di locazione che vi ha realizzato un club privato.
L'ingresso avviene attraverso una scala che, dal parcheggio di pertinenza del centro commerciale del piano terra, conduce al piano seminterrato.
Le tramezzature interne sono intonacate e realizzate in murature o con pannelli in cartongesso.
Gli infissi sono in alluminio.
I pavimenti sono in ceramica di buona qualità. Le pareti dei bagni e del locale cucina sono rivestite da maioliche di scarsa qualità.
I controsoffitti, dove sono allocati gli impianti di illuminazione sono in pannelli metallici.

Riassumendo:
Le *caratteristiche interne* sono le seguenti:
- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono da cm.10.
- la pavimentazione è in ceramica;
- il bagno è rivestito con maioliche di scarsa qualità e corredato di lavabo, water;
- le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con maioliche in ceramica.
- le porte sono in alluminio.

Il magazzino, è munito di impianto idrico, elettrico e di condizionamento.

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

Le *caratteristiche esterne* sono le seguenti:
- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio.

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE BUONE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "28/A"):

CALCOLO SUPERFICI VANO PRINCIPALE			
P.S1	Locale per esecizi sportivi (ex Magazzino)	mq.	575
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**575**
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	**mq.**	**598.37**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Lorda	598.37 x 100%	Mq 598.37	MAGAZZINO	P.S1
	TOTALE	**MQ 598.37**		

NOTA BENE: LA SCRIVENTE NON HA RITENUTO OPPORTUNO COMPUTARE NEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LA SUPERFICIE OCCUPATA DAL LOCALE MACCHINE, ASCENSORE E SCALA DI SERVIZIO, ESSENDO LOCALI A SERVIZIO DELL'INTERO CENTRO COMMERCIALE E NON A SERVIZIO ESCLUSIVO DEL MAGAZZINO, ANCHE SE TALI VANI SONO INSERITI NELLA MEDESIMA PLANIMETRIA CATASTALE.

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 598.37

ARROTONDABILI A MQ 598

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

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "28/B-C"):

al piano terreno:
Fg.30, Part.lla 490, sub.40, Cat. C/2, Cl.5, consistenza 520 mq., rendita Euro 1.933,61

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO S1 (COME DA PROGETTO)
- CHE PRESENTA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA"* IL 05/09/2014 (CFR. ALL."28/D") E PER "DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA E VARIAZIONE D'USO" IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub.503 (ex 40), Cat. C/4, Cl.U, consist. 575 mq. Sup. cat. 593, Rendita Euro 2.286,61 int. 42

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

L'unità immobiliare in questione confina a destra con il magazzino n. 43 (sub. 39) a sinistra con corridoio di pertinenza delle cantine.

QUESITO N°3:
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla

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

sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE HA RILEVATO:

- CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE NON SI TROVA AL PIANO TERRA MA AL PIANO S1 (COME DA PROGETTO)
- CHE PRESENTA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

PER CUI **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*VARIAZIONE TOPONOMASTICA"* IL 05/09/2014 (CFR. ALL."28/D") E PER "DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA E VARIAZIONE D'USO" IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub.503 (ex 40), Cat. C/4, Cl.U, consist. 575 mq. Sup. cat. 593, Rendita Euro 2.286,61 int. 42

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

PER IL FABBRICATO COMPLESSIVO VEDI LOTTO 1.
LO STATO DI FATTO NON CORRISPONDE AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi

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

confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "15/E")**.** OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "15/E")**.** OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

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

QUESITO N°12:
determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA COMPARATIVA DEL LOTTO 15 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO
Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste. Considerando che la scrivente non ha potuto eseguire il sopralluogo per la determinazione di essi ha tenuto conto dei valori delle unità immobiliari limitrofe, facenti parte della redigenda relazione:

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90
Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento magazzino		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Stato di finitura	Discreto	0.95
Livello di Piano	Seminterrato	1.00

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82 x 0.95** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.284,00** €/mq

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

Sup. Commerciale **magazzino al piano S1**:

mq 598 x 1.284,00 €/mq = € 767.832,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 15 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 5,15 x 598 mq x 12 mesi = € 36.956,40** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 36.956,40
S = 20% di R

pertanto

S = € 36.956,40 x 0,20 = € 7.391,28

R - S = € 36.956,40 - € 7.391,28 = 29.565,12 (canone netto)

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 4% e il 5%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,045

29.565,12 (canone netto) : 0,045 = € 657.002,67

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 657.002,67

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (767.832,00 + 657.002,67): 2 = ***€ 712.417,33***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	COMPLETAMENTO DOMANDA DI SANATORIA PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A LOCALE PER ESECIZI SPORTIVI	€	5.000,00

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

	PRATICA EDILIZIA AL COMUNE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI		
		€	**5.300,00**

Avremo

€ 712.417,33 (valore dell'immobile) - € 5.300,00 (detrazione) = € 707.117,33

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 707.117,33 x 0.82 x 0.95 = € 451.692,41

Arrotondabile ad € 450.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 450.000,00

(Diconsi Euro quattrocentocinquantamila/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

QUESITO N°15:
intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "14/A" "28/E").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente NON HA POTUTO provvedere, all'accesso, poiché il Sig. XXXXX non era in possesso delle chiavi.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 16
CANTINA n. 39 – P.S1
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 46

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **La cantina si presenta così organizzata:**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione cantina ma utilizzata dal sig. XXXXX (esecutato) come ufficio.
L'accesso alle cantine avviene attraverso una lungo corridoio al piano seminterrato.
La porta è in ferro. Le pareti sono tinteggiate, i pavimenti in ceramica.
Si rileva la presenza di macchie di umidità sulle murature verticali in corrispondenza del pavimento.
Riassumendo:
Le *caratteristiche interne* sono le seguenti:
- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- la pavimentazione è in marmette;
- la porta è in ferro.

La cantina, è munita di impianto, elettrico.

Le *caratteristiche esterne* sono le seguenti:
- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in ferro.

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

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

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "29/A"):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.S1	Cantina	mq.	12.28
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**13.62**
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	**mq.**	**13.62**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Lorda	13.62 x 100%	Mq 13.62	CANTINA	P.S1
	TOTALE	**MQ 13.62**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 13.62

ARROTONDABILI A MQ 14

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto**,** è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "29/B-C"):

piano S1:

Fg.30, Part.lla 490, sub.46, Cat. C/2, Cl.5, consistenza 13 mq., rendita Euro 48,34

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

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

L'unità immobiliare in questione confina a destra con la cantina n. 40 (sub. 47) a sinistra con la cantina n. 38 (sub. 45).

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

La scrivente ritiene che lo stato di fatto sia conforme alla planimetria catastale pertanto non stata necessaria alcuna variazione.

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE.
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:

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

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **UTILIZZATA COME UFFICIO DAL SIG. XXXXX.**

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **UTILIZZATA COME UFFICIO DAL SIG. XXXXX.**

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

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

QUESITO N°12:
determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA COMPARTAIVA DEL LOTTO 16 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO
Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento magazzino		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Stato di finitura	Mediocre	0.80
Livello di Piano	Seminterrato	1.00

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82 x 0.80** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.100,00** €/mq

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

Pertanto:

Sup. Commerciale **cantina al piano S1**:

Mq 14 x 1.100,00 €/mq = € 15.400,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 16 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 3,84 x 14 mq x 12 mesi = € 645,12** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 645,12
S = 20% di R

pertanto

S = € 645,12 x 0,20 = € 129,02

R - S = € 645,12 - € 129,02 = 516,10 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il

3% e il 6%

Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

516,10 (canone netto) : 0,06 = € 8.601,60

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 8.601,60

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

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

€ (15.400,00 + 8.601,60): 2 = ***€ 12.000,80***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	4.000,00
		€	**4.300,00**

Avremo

€ 12.000,80 (valore dell'immobile) - € 4.300,00 (detrazione) = € 7.700,80

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 7.700,80 x 0.82 x 0.80 = € 5.051,72

Arrotondabile ad € 5.500,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 5.500,00

(Diconsi Euro cinquemilacinquecento/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:
intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "14/A" "29/D").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente non ha potuto provvedere, all'accesso, perché il Sig. XXXXX non era in possesso delle chiavi.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 17
CANTINA n. 41 – P.S1
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 502 (EX 48 EX 87 88 89)

- **Proprietario attuale:**

VEDI LOTTO 1

- **Atto di compravendita**

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **La cantina si presenta così organizzata:**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione cantina.
L'accesso alle cantine avviene attraverso una lungo corridoio al piano seminterrato.
La porta è in ferro. Le pareti sono tinteggiate, i pavimenti in marmette.
Il bagno presenta rivestimento in ceramica fino ad una quota di circa due metri.
Si rileva la presenza di macchie di umidità sulle murature verticali in corrispondenza del pavimento.
Riassumendo:
Le *caratteristiche interne* sono le seguenti:
- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono da cm.10.
- la pavimentazione è in marmette;
- il bagno è rivestito con maioliche di scarsa qualità e corredato di lavabo, water e piatto doccia;
- le porte sono in ferro.

La cantina, è munita di impianto idrico, elettrico.

Le *caratteristiche esterne* sono le seguenti:
- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in ferro.

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

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

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

Consistenza:
Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "30/A"):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.S1	Cantina	mq.	31.70
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**35.05**
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	**mq.**	**35.05**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Lorda	35.05 x 100%	Mq 35.05	MAGAZZINO	P.S1
	TOTALE	**MQ 35.05**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 35.05

ARROTONDABILI A MQ 35

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, gli immobili, in oggetto, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "30/B-C"):

piano S1:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.87, Cat. C/2, Cl.6, consistenza 12 mq., rendita Euro 52,06*
- *Fg.30, Part.lla 490, sub.88, Cat. C/2, Cl.6, consistenza 8 mq., rendita Euro 34,71*
- *Fg.30, Part.lla 490, sub.89, Cat. C/2, Cl.6, consistenza 18 mq., rendita Euro 78,09*

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

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE, AVENDO RILEVATO CHE LE TRE UNITÀ IMMOBILIARI SONO STATE FUSE IN UN'UNICA UNITA' IMMOBILIARE **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*FUSIONE"* IL 04/09/2014 (CFR. ALL."30/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub.502, Cat. C/2, Cl.5, consist. 32 mq. sup. cat. 35 mq, rendita Euro 118,99

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

L'unità immobiliare in questione confina a destra con intercapedine a sinistra con la cantina n. 40 (sub. 47).

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE, AVENDO RILEVATO CHE LE TRE UNITÀ IMMOBILIARI SONO STATE FUSE IN UN'UNICA UNITA' IMMOBILIARE **HA PROVVEDUTO** ALLA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DEL DOCFA PER "*FUSIONE"* IL 04/09/2014 (CFR. ALL."30/D") IN VIRTÙ DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL:

Fg.30, Part.lla 490, sub.502, Cat. C/2, Cl.5, consistenza 18 mq., rendita Euro 118,99

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

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

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE.
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE E' STATA RILEVATA UNA FUSIONE RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO, NON LEGITTIMATA DA ALCUNA AUTORIZZAZIONE, PERTANTO OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANTORIA PRESSO IL COMUNE.

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

L'immobile al momento del sopralluogo risultava L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "15/E")**.** OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "15/E")**.** OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:
indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:
determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

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

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 17 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento magazzino		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Stato di finitura	Mediocre	0.80
Livello di Piano	Seminterrato	1.00

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82 x 0.80** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.100,00** €/mq

Sup. Commerciale **magazzino al piano S1**:

Mq 35 x 1.100,00 €/mq = € 38.500,00

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

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 17 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 3,85 x 35 mq x 12 mesi = € 1.612,80** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 1.612,80
S = 20% di R

pertanto

S = € 1.612,80 x 0,20 = € 322,56

R - S = € 1.612,80 - € 322,56 = € 1.290,24 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il

3% e il 6%

Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

€ 1.290,24 (canone netto) : 0,06 = € 21.504,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 21.504,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (38.500,00 + 21.504,00): 2 = ***€ 30.002,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	

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

C	PRATICA EDILIZIA AL COMUNE PER FUSIONE RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	5.000,00
		€	**5.300,00**

Avremo

€ 30.002,00 (valore dell'immobile) - € 5.300,00(detrazione) = € 24.702,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 47.039,88 x 0.82 x 0.80 = € 16.204,51

Arrotondabile ad € 16.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 16.000,00

(Diconsi Euro sedicimila/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

QUESITO N°15:
intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "14/A" "30/E").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta Avv. Colella, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 18
POSTO AUTO n. 1 – P.T.
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 49

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il posto auto si presenta così organizzato:**

Trattasi area scoperta nella corte di pertinenza del centro commerciale.
La pavimentazione è in betonelle con vernice gialla a segnalare il perimetro dell'area di parcheggio.

NEL COMPLESSO IL POSTO AUTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

➢ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "31/A"):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	14.00
	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**14.00**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	14.00 x 100%	Mq 14.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	**MQ 14.00**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 14.00

ARROTONDABILI A MQ 14

➢ **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "31/B-C"):

piano terreno:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.49, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60*

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

➢ **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

Il posto auto in questione si trova in corrispondenza dell'accesso dei locale tecnologici del centro commerciale al piano terra e dei bagni.

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non

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

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in

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

denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla

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

data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 18 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 400,00** €/mq

Sup. Commerciale **posto auto al piano T.**:

Mq 14 x 400,00 €/mq = € 5.600,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 18 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **3,00 x 14 mq x 12 mesi = € 504,00 all'anno**, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

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

R = € 504,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 504,00 x 0,20 = € 100,80

R - S = € 504,00 - € 100,80 = 403,20 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il

3% e il 6%

Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

403,20 (canone netto) : 0,06 = € 6.720,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 6.720,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (5.600,00 + 6.720,00): 2 = ***€ 6.160,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	**2.800,00**

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

Avremo

€ 6.160,00 (valore dell'immobile) - € 2.800,00 (detrazione) = € 3.360,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 3.360,00 x 0.82 = € 2.755,20

Arrotondabile ad € 2.800,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "31/D").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 19
POSTO AUTO n. 11 – P.T.
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 59

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il posto auto si presenta così organizzato:**

Trattasi area scoperta nella corte di pertinenza del centro commerciale.
La pavimentazione è in betonelle con vernice gialla a segnalare il perimetro dell'area di parcheggio.

NEL COMPLESSO IL POSTO AUTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "32/A"):

CALCOLO SUPERFICI			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	14.00
	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**14.00**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	14.00 x 100%	Mq 14.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	**MQ 14.00**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 14.00

ARROTONDABILI A MQ 14

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "32/B-C"):

piano terreno:
Fg.30, Part.lla 490, sub.59, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

Il posto auto in questione confina a destra con il posto auto n. 12 (sub. 60) e a sinistra con la strada di accesso al piano terra del centro commerciale.

QUESITO N°3:
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non

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

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e

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

tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

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

(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 19 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 400,00** €/mq

Sup. Commerciale **posto auto al piano T.**:

Mq 14 x 400,00 €/mq = € 5.600,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 19 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **3,00 x 14 mq x 12 mesi = € 504,00 all'anno**, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

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

R = € 504,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 504,00 x 0,20 = € 100,80

R - S = € 504,00 - € 100,80 = 403,20 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il

3% e il 6%

Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

403,20 (canone netto) : 0,06 = € 6.720,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 6.720,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (5.600,00 + 6.720,00): 2 = ***€ 6.160,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	**2.800,00**

Avremo

€ 6.160,00 (valore dell'immobile) - € 2.800,00 (detrazione) = € 3.360,00

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

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 3.360,00 x 0.82 = € 2.755,20

Arrotondabile ad € 2.800,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 2.800,00

(Diconsi Euro tduemilaottocento/00)

QUESITO N°13:
riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:
inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:
intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

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

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "32/D").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 20
POSTO AUTO n.16 – P.T.
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 64

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il posto auto si presenta così organizzato:**

Trattasi area scoperta nella corte di pertinenza del centro commerciale.
La pavimentazione è in betonelle con vernice gialla a segnalare il perimetro dell'area di parcheggio.

NEL COMPLESSO IL POSTO AUTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "33/A"):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	14.00
	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**14.00**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	14.00 x 100%	Mq 14.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	**MQ 14.00**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 14.00

ARROTONDABILI A MQ 14

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "33/B-C"):

piano terreno:

Fg.30, Part.lla 490, sub.64, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

Il posto auto in questione confina a sinistra con il posto auto n. 17 (sub. 65) e a destra con la zona del gruppo elettrogeno.

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

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

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12").

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12").

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto

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

della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 20 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 400,00** €/mq

Sup. Commerciale **posto auto al piano T.**:

Mq 14 x 400,00 €/mq = € 5.600,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 20 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **3,00 x 14 mq x 12 mesi = € 504,00 all'anno**, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 504,00
S = 20% di R

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

pertanto

S = € 504,00 x 0,20 = € 100,80

R - S = € 504,00 - € 100,80 = 403,20 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il

3% e il 6%

Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

403,20 (canone netto) : 0,06 = € 6.720,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 6.720,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (5.600,00 + 6.720,00): 2 = ***€ 6.160,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	**2.800,00**

Avremo

€ 6.160,00 (valore dell'immobile) - € 2.800,00 (detrazione) = € 3.360,00

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

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 3.360,00 x 0.82 = € 2.755,20

Arrotondabile ad € 2.800,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 2.800,00

(Diconsi Euro tduemilaottocento/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

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

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "33/D").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 21
POSTO AUTO n. 17 – P.T.
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 65

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il posto auto si presenta così organizzato:**

Trattasi area scoperta nella corte di pertinenza del centro commerciale.
La pavimentazione è in betonelle con vernice gialla a segnalare il perimetro dell'area di parcheggio.

NEL COMPLESSO IL POSTO AUTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "34/A"):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	14.00
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**14.00**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	14.00 x 100%	Mq 14.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	**MQ 14.00**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 14.00

ARROTONDABILI A MQ 14

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "34/B-C"):

piano terreno:
Fg.30, Part.lla 490, sub.65, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

Il posto auto in questione confina a destra con il posto auto n. 16 (sub. 64) e a sinistra con il posto auto n. 18 (sub. 66).

QUESITO N°3:
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo

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

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. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1

PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

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

(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 21 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 400,00** €/mq

Sup. Commerciale **posto auto al piano T.**:

Mq 14 x 400,00 €/mq = € 5.600,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 21 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di

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

locazione è di **3,00 x 14 mq x 12 mesi = € 504,00 all'anno**, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 504,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 504,00 x 0,20 = € 100,80

R - S = € 504,00 - € 100,80 = 403,20 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il
3% e il 6%
Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

403,20 (canone netto) : 0,06 = € 6.720,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 6.720,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (5.600,00 + 6.720,00): 2 = ***€ 6.160,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	**2.800,00**

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

Avremo

€ 6.160,00 (valore dell'immobile) - € 2.800,00 (detrazione) = € 3.360,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 3.360,00 x 0.82 = € 2.755,20

Arrotondabile ad € 2.800,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 2.800,00

(Diconsi Euro tduemilaottocento/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "34/D").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 22
POSTO AUTO n. 18 – P.T.
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 66

- **Proprietario attuale:**

VEDI LOTTO 1

- **Atto di compravendita**

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il posto auto si presenta così organizzato:**

Trattasi area scoperta nella corte di pertinenza del centro commerciale.
La pavimentazione è in betonelle con vernice gialla a segnalare il perimetro dell'area di parcheggio.

NEL COMPLESSO IL POSTO AUTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

➢ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "35/A"):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	14.00
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**14.00**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	14.00 x 100%	Mq 14.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	**MQ 14.00**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 14.00

ARROTONDABILI A MQ 14

➢ **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto, al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "35/B-C"):

piano terreno:

Fg.30, Part.lla 490, sub.66, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

➢ **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

Il posto auto in questione confina a destra con il posto auto n. 17 (sub. 65) e a sinistra con il posto auto n. 19 (sub. 67).

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non

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

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in

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

denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12").

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12").

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla

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

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

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 22 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 400,00** €/mq

Sup. Commerciale **posto auto al piano T.**:

Mq 14 x 400,00 €/mq = € 5.600,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 22 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **3,00 x 14 mq x 12 mesi = € 504,00 all'anno**, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 504,00
S = 20% di R

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

pertanto

S = € 504,00 x 0,20 = € 100,80

R - S = € 504,00 - € 100,80 = 403,20 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il

3% e il 6%

Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

403,20 (canone netto) : 0,06 = € 6.720,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 6.720,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (5.600,00 + 6.720,00): 2 = ***€ 6.160,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	**2.800,00**

Avremo

€ 6.160,00 (valore dell'immobile) - € 2.800,00 (detrazione) = € 3.360,00

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

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 3.360,00 x 0.82 = € 2.755,20

Arrotondabile ad € 2.800,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 2.800,00

(Diconsi Euro tduemilaottocento/00)

QUESITO N°13:
riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:
inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:
intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

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

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "35/D").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 23
POSTO AUTO n. 19 – P.T.
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 67

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il posto auto si presenta così organizzato:**

Trattasi area scoperta nella corte di pertinenza del centro commerciale.
La pavimentazione è in betonelle con vernice gialla a segnalare il perimetro dell'area di parcheggio.

NEL COMPLESSO IL POSTO AUTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

. **Consistenza:**
Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. “36/A”):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	14.00
	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**14.00**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	14.00 x 100%	Mq 14.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	**MQ 14.00**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 14.00

ARROTONDABILI A MQ 14

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l’immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. “9/A-B-C” “36/B-C”):

piano terreno:
Fg.30, Part.lla 490, sub.67, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

Il posto auto in questione confina a destra con il posto auto n. 18 (sub. 66) e a sinistra con il posto auto n. 20 (sub. 68).

QUESITO N°3:
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo

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

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. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:
accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:
indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:
determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla

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

data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 23 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 400,00** €/mq

Sup. Commerciale **posto auto al piano T.**:

Mq 14 x 400,00 €/mq = € 5.600,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 23 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **3,00 x 14 mq x 12 mesi = € 504,00 all'anno**, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

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

R = € 504,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 504,00 x 0,20 = € 100,80

R - S = € 504,00 - € 100,80 = 403,20 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il

3% e il 6%

Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

403,20 (canone netto) : 0,06 = € 6.720,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 6.720,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (5.600,00 + 6.720,00): 2 = ***€ 6.160,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	**2.800,00**

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

Avremo

€ 6.160,00 (valore dell'immobile) - € 2.800,00 (detrazione) = € 3.360,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 3.360,00 x 0.82 = € 2.755,20

Arrotondabile ad € 2.800,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 2.800,00

(Diconsi Euro tduemilaottocento/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "36/D").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 24
POSTO AUTO n. 20 – P.T.
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 68

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il posto auto si presenta così organizzato:**

Trattasi area scoperta nella corte di pertinenza del centro commerciale.
La pavimentazione è in betonelle con vernice gialla a segnalare il perimetro dell'area di parcheggio.

NEL COMPLESSO IL POSTO AUTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "37/A"):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	14.00
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**14.00**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	14.00 x 100%	Mq 14.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	**MQ 14.00**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 14.00

ARROTONDABILI A MQ 14

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "37/B-C"):

piano terreno:
Fg.30, Part.lla 490, sub.68, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

Il posto auto in questione confina a destra con il posto auto n. 19 (sub. 67) e a sinistra con cancello di accesso al centro commerciale.

QUESITO N°3:
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non

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

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e

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

tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;
Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:
accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:
indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:
determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla

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

data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 24 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 400,00** €/mq

Sup. Commerciale **posto auto al piano T.**:

Mq 14 x 400,00 €/mq = € 5.600,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 24 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **3,00 x 14 mq x 12 mesi = € 504,00 all'anno**, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

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

R = € 504,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 504,00 x 0,20 = € 100,80

R - S = € 504,00 - € 100,80 = 403,20 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il

3% e il 6%

Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

403,20 (canone netto) : 0,06 = € 6.720,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 6.720,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (5.600,00 + 6.720,00): 2 = ***€ 6.160,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	**2.800,00**

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

Avremo

€ 6.160,00 (valore dell'immobile) - € 2.800,00 (detrazione) = € 3.360,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 3.360,00 x 0.82 = € 2.755,20

Arrotondabile ad € 2.800,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 2.800,00

(Diconsi Euro tduemilaottocento/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "37/D").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 25
POSTO AUTO n. 21 – P.T.
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 69

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il posto auto si presenta così organizzato:**

Trattasi area scoperta nella corte di pertinenza del centro commerciale.
La pavimentazione è in betonelle con vernice gialla a segnalare il perimetro dell'area di parcheggio.

NEL COMPLESSO IL POSTO AUTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

➢ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "38/A"):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	14.00
	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**14.00**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	14.00 x 100%	Mq 14.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	**MQ 14.00**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 14.00

ARROTONDABILI A MQ 14

➢ **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "38/B-C"):

piano terreno:
Fg.30, Part.lla 490, sub.69, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

➢ **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

Il posto auto in questione confina a destra con cancello di accesso al centro commerciale e a sinistra con posto auto n. 22 (sub. 70).

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non

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

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in

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

denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

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

(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 25 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 400,00** €/mq

Sup. Commerciale **posto auto al piano T.**:

Mq 14 x 400,00 €/mq = € 5.600,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 25 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di

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

locazione è di **3,00 x 14 mq x 12 mesi = € 504,00 all'anno**, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 504,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 504,00 x 0,20 = € 100,80

R - S = € 504,00 - € 100,80 = 403,20 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il
3% e il 6%
Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

403,20 (canone netto) : 0,06 = € 6.720,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 6.720,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (5.600,00 + 6.720,00): 2 = ***€ 6.160,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	**2.800,00**

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

Avremo

€ 6.160,00 (valore dell'immobile) - € 2.800,00 (detrazione) = € 3.360,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 3.360,00 x 0.82 = € 2.755,20

Arrotondabile ad € 2.800,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "38/D").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 26
POSTO AUTO n. 22 – P.T.
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 70

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il posto auto si presenta così organizzato:**

Trattasi area scoperta nella corte di pertinenza del centro commerciale.
La pavimentazione è in betonelle/asfalto con vernice gialla a segnalare il perimetro dell'area di parcheggio.

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "39/A"):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	14.00
	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**14.00**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	14.00 x 100%	Mq 14.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	**MQ 14.00**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 14.00

ARROTONDABILI A MQ 14

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "39/B-C"):

piano terreno:
Fg.30, Part.lla 490, sub.70, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

Il posto auto in questione confina a destra con posto auto n. 22 (sub. 70) e a sinistra con cancello di accesso al centro commerciale.

QUESITO N°3:
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non

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

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e

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

tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;
Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:
accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:
indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:
determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

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

(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 26 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 400,00** €/mq

Sup. Commerciale **posto auto al piano T.**:

Mq 14 x 400,00 €/mq **=** € 5.600,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 26 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di

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

locazione è di **3,00 x 14 mq x 12 mesi = € 504,00 all'anno**, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 504,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 504,00 x 0,20 = € 100,80

R - S = € 504,00 - € 100,80 = 403,20 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il
3% e il 6%
Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

403,20 (canone netto) : 0,06 = € 6.720,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 6.720,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (5.600,00 + 6.720,00): 2 = ***€ 6.160,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	**2.800,00**

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

Avremo

€ 6.160,00 (valore dell'immobile) - € 2.800,00 (detrazione) = € 3.360,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 3.360,00 x 0.82 = € 2.755,20

Arrotondabile ad € 2.800,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "39/D").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 27
POSTO AUTO n. 23 – P.T.
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 71

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il posto auto si presenta così organizzato:**

Trattasi area scoperta nella corte di pertinenza del centro commerciale.
La pavimentazione è in betonelle con vernice gialla a segnalare il perimetro dell'area di parcheggio.

NEL COMPLESSO IL POSTO AUTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

➢ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "40/A"):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	14.00
	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**14.00**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	14.00 x 100%	Mq 14.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	**MQ 14.00**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 14.00

ARROTONDABILI A MQ 14

➢ **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "40/B-C"):

piano terreno:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.71, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60*

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

➢ **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

Il posto auto in questione confina a destra con cancello di accesso al centro commerciale e a sinistra con posto auto n. 24 (sub. 72).

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo

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

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. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:
accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:
indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:
determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla

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

data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 27 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 400,00** €/mq

Sup. Commerciale **posto auto al piano T.**:

Mq 14 x 400,00 €/mq = € 5.600,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 27 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di

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

locazione è di **3,00 x 14 mq x 12 mesi = € 504,00 all'anno**, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 504,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 504,00 x 0,20 = € 100,80

R - S = € 504,00 - € 100,80 = 403,20 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il
3% e il 6%
Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

403,20 (canone netto) : 0,06 = € 6.720,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 6.720,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (5.600,00 + 6.720,00): 2 = ***€ 6.160,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	**2.800,00**

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

Avremo

€ 6.160,00 (valore dell'immobile) - € 2.800,00 (detrazione) = € 3.360,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 3.360,00 x 0.82 = € 2.755,20

Arrotondabile ad € 2.800,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "40/D").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 28
POSTO AUTO n. 24 – P.T.
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 72

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il posto auto si presenta così organizzato:**

Trattasi area scoperta nella corte di pertinenza del centro commerciale.
La pavimentazione è in betonelle con vernice gialla a segnalare il perimetro dell'area di parcheggio.

NEL COMPLESSO IL POSTO AUTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "41/A"):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	14.00
	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**14.00**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	14.00 x 100%	Mq 14.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	**MQ 14.00**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 14.00

ARROTONDABILI A MQ 14

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "41/B-C"):

piano terreno:
Fg.30, Part.lla 490, sub.72, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

Il posto auto in questione confina a destra con posto auto n. 23 (sub. 71) e a sinistra con area gruppo elettrogeno.

QUESITO N°3:
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non

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

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in

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

denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla

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

data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 28 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 400,00** €/mq

Sup. Commerciale **posto auto al piano T.**:

Mq 14 x 400,00 €/mq = € 5.600,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 28 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di

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

locazione è di **3,00 x 14 mq x 12 mesi = € 504,00 all'anno**, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 504,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 504,00 x 0,20 = € 100,80

R - S = € 504,00 - € 100,80 = 403,20 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il
3% e il 6%
Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

403,20 (canone netto) : 0,06 = € 6.720,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 6.720,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (5.600,00 + 6.720,00): 2 = ***€ 6.160,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	**2.800,00**

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

Avremo

€ 6.160,00 (valore dell'immobile) - € 2.800,00 (detrazione) = € 3.360,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 3.360,00 x 0.82 = € 2.755,20

Arrotondabile ad € 2.800,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "41/D").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 29
POSTO AUTO n. 26 – P.T.
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 74

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il posto auto si presenta così organizzato:**

Trattasi area scoperta nella corte di pertinenza del centro commerciale.
La pavimentazione è in betonelle con vernice gialla a segnalare il perimetro dell'area di parcheggio.

NEL COMPLESSO IL POSTO AUTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "42/A"):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	14.00
	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**14.00**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	14.00 x 100%	Mq 14.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	**MQ 14.00**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 14.00

ARROTONDABILI A MQ 14

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "42/B-C"):

piano terreno:
Fg.30, Part.lla 490, sub.74, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

Il posto auto in questione confina a destra con posto auto n. 27 (sub. 73) e a sinistra con posto auto n. 25 (sub. 75).

QUESITO N°3:
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non

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

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in

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

denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

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

(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 29 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 400,00** €/mq

Sup. Commerciale **posto auto al piano T.**:

Mq 14 x 400,00 €/mq = € 5.600,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 18 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di

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

locazione è di **3,00 x 14 mq x 12 mesi = € 504,00 all'anno**, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:
R = € 504,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 504,00 x 0,20 = € 100,80

R - S = € 504,00 - € 100,80 = 403,20 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il
3% e il 6%
Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

403,20 (canone netto) : 0,06 = € 6.720,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 6.720,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (5.600,00 + 6.720,00): 2 = ***€ 6.160,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	**2.800,00**

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

Avremo

€ 6.160,00 (valore dell'immobile) - € 2.800,00 (detrazione) = € 3.360,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 3.360,00 x 0.82 = € 2.755,20

Arrotondabile ad € 2.800,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "42/D").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 30
POSTO AUTO n. 27 – P.T.
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 75

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il posto auto si presenta così organizzato:**

Trattasi area scoperta nella corte di pertinenza del centro commerciale.
La pavimentazione è in betonelle con vernice gialla a segnalare il perimetro dell'area di parcheggio.

NEL COMPLESSO IL POSTO AUTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

➢ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "43/A"):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	14.00
	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**14.00**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	14.00 x 100%	Mq 14.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	**MQ 14.00**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 14.00

ARROTONDABILI A MQ 14

➢ **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "43/B-C"):

piano terreno:

Fg.30, Part.lla 490, sub.75, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

➢ **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

Il posto auto in questione confina a destra con corpo scala e a sinistra con posto auto n. 26 (sub. 76).

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di

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

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 in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

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

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE** (Cfr. all. "12"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

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

QUESITO N°12:
determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 30 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO
Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 400,00** €/mq

Sup. Commerciale **posto auto al piano T.**:

Mq 14 x 400,00 €/mq = € 5.600,00

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

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 18 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **3,00 x 14 mq x 12 mesi = € 504,00 all'anno**, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 504,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 504,00 x 0,20 = € 100,80

R - S = € 504,00 - € 100,80 = 403,20 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il

3% e il 6%

Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

403,20 (canone netto) : 0,06 = € 6.720,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 6.720,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (5.600,00 + 6.720,00): 2 = ***€ 6.160,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	**2.800,00**

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

Avremo

€ 6.160,00 (valore dell'immobile) - € 2.800,00 (detrazione) = € 3.360,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 3.360,00 x 0.82 = € 2.755,20

Arrotondabile ad € 2.800,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "43/D").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 31
POSTO AUTO n.30 – P.T.
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 78

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il posto auto si presenta così organizzato:**

Trattasi area scoperta nella corte di pertinenza del centro commerciale.
La pavimentazione è in betonelle con vernice gialla a segnalare il perimetro dell'area di parcheggio.

NEL COMPLESSO IL POSTO AUTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "44/A"):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	14.00
	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**14.00**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	14.00 x 100%	Mq 14.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	**MQ 14.00**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 14.00

ARROTONDABILI A MQ 14

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "44/B-C"):

piano terreno:
Fg.30, Part.lla 490, sub.78, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

Il posto auto in questione confina a sinistra con locale di aerazione e a sinistra con area di pertinenza del centro commerciale.

QUESITO N°3:
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non

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

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

QUESITO N°5:
indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:
dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in

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

denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "21/E").

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "21/E").

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla

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

data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 31 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 400,00** €/mq

Sup. Commerciale **posto auto al piano T.**:

Mq 14 x 400,00 €/mq = € 5.600,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 31 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di

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

locazione è di **3,00 x 14 mq x 12 mesi = € 504,00 all'anno**, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 504,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 504,00 x 0,20 = € 100,80

R - S = € 504,00 - € 100,80 = 403,20 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il
3% e il 6%
Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

403,20 (canone netto) : 0,06 = € 6.720,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 6.720,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (5.600,00 + 6.720,00): 2 = ***€ 6.160,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	**2.800,00**

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

Avremo

€ 6.160,00 (valore dell'immobile) - € 2.800,00 (detrazione) = € 3.360,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 3.360,00 x 0.82 = € 2.755,20

Arrotondabile ad € 2.800,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "44/D").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 32
POSTO AUTO n. 32 – P.T.
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 83

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il posto auto si presenta così organizzato:**

Trattasi area scoperta nella corte di pertinenza del centro commerciale.
La pavimentazione è in asfalto con vernice gialla a segnalare il perimetro dell'area di parcheggio.

NEL COMPLESSO IL POSTO AUTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

➢ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "45/A"):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	15.00
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**15.00**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	14.00 x 100%	Mq 15.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	**MQ 15.00**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 15.00

ARROTONDABILI A MQ 15

➢ **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "45/B-C):

piano terreno:
Fg.30, Part.lla 490, sub.83, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 13 mq., rendita Euro 34,91

LA SCRIVENTE HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO, PERTANTO IN DATA 01/09/2014 HA PRESENTATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA IL DOCFA PER GIUSTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.
PERTANTO ALLA DATA DI OGGI L'IMMOBILE RISULTA distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "45/D)

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.83, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 15 mq., rendita Euro 40,28*

➢ **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

Il posto auto in questione confina a sinistra con rampa di accesso dal piano terra al piano interrato e a destra con posto auto n. 33 (sub. 84).

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

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

LA SCRIVENTE HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO, PERTANTO IN DATA 01/09/2014 HA PRESENTATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA IL DOCFA PER GIUSTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

PERTANTO ALLA DATA DI OGGI L'IMMOBILE RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL (Cfr. all. "45/D)

Fg.30, Part.lla 490, sub.83, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 15 mq., rendita Euro 40,28

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE

PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

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

l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LIBERO**. OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA LIBERO.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LIBERO**. OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA LIBERO.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

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

- L'immobile oggetto di pignoramento NON è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 32 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 400,00** €/mq

Sup. Commerciale **posto auto al piano T.**:

Mq 15 x 400,00 €/mq = € 6.00,00

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

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 32 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **3,00 x 15 mq x 12 mesi = € 540,00 all'anno**, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 540,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 540,00 x 0,20 = € 108,00

R - S = € 540,00 - € 108,00 = € 432,00 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il

3% e il 6%

Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

€ 432,00 (canone netto) : 0,06 = € 7.200,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 7.200,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (6.000,00 + 7.200,00): 2 = ***€ 6.600,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	**2.800,00**

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

Avremo

€ 6.600,00 (valore dell'immobile) - € 2.800,00 (detrazione) = € 3.800,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 3.800,00 x 0.82 = € 3.116,00

Arrotondabile ad € 3.120,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 3.120,00

(Diconsi Euro tremilacentoventi/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "45/E").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 33
POSTO AUTO n. 33 – P.T.
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 84

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il posto auto si presenta così organizzato:**

Trattasi area scoperta nella corte di pertinenza del centro commerciale.
La pavimentazione è in asfalto con vernice gialla a segnalare il perimetro dell'area di parcheggio.

NEL COMPLESSO IL POSTO AUTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "8"):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	15.00
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**15.00**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	15.00 x 100%	Mq 15.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	**MQ 15.00**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 15.00

ARROTONDABILI A MQ 15

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "46/B-C):

piano terreno:
Fg.30, Part.lla 490, sub.84, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 13 mq., rendita Euro 34,91

LA SCRIVENTE HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO, PERTANTO IN DATA 01/09/2014 HA PRESENTATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA IL DOCFA PER GIUSTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.
PERTANTO ALLA DATA DI OGGI L'IMMOBILE RISULTA distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "46/D)

Fg.30, Part.lla 490, sub.84, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 15 mq., rendita Euro 40,28

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

Il posto auto in questione confina a sinistra con con posto auto n. 32 (sub. 83) e a destra con posto auto n. 34 (sub. 91).

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

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

LA SCRIVENTE HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO, PERTANTO IN DATA 01/09/2014 HA PRESENTATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA IL DOCFA PER GIUSTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.
PERTANTO ALLA DATA DI OGGI L'IMMOBILE RISULTA distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "46/D)

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.84, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 15 mq., rendita Euro 40,28*

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

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

l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "21/E"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "21/E").
OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1

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

PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 33 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 400,00** €/mq

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

Sup. Commerciale **posto auto al piano T.**:

Mq 15 x 400,00 €/mq = € 6.00,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 33 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **3,00 x 15 mq x 12 mesi = € 540,00 all'anno**, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 540,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 540,00 x 0,20 = € 108,00

R - S = € 540,00 - € 108,00 = € 432,00 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il

3% e il 6%

Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

€ 432,00 (canone netto) : 0,06 = € 7.200,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 7.200,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (6.000,00 + 7.200,00): 2 = ***€ 6.600,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

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

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	**2.800,00**

Avremo

€ 6.600,00 (valore dell'immobile) - € 2.800,00 (detrazione) = € 3.800,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 3.800,00 x 0.82 = € 3.116,00

Arrotondabile ad € 3.120,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 3.120,00

(Diconsi Euro tremilacentoventi/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

QUESITO N°15:
intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "46/E").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 34
POSTO AUTO n. 34 – P.T.
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 91

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il posto auto si presenta così organizzato:**

Trattasi area scoperta nella corte di pertinenza del centro commerciale.
La pavimentazione è in asfalto con vernice gialla a segnalare il perimetro dell'area di parcheggio.

NEL COMPLESSO IL POSTO AUTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "47"):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	15.00
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**15.00**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	15.00 x 100%	Mq 15.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	**MQ 15.00**		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 15.00

ARROTONDABILI A MQ 15

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "47/B-C):

piano terreno:
Fg.30, Part.lla 490, sub.91, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 16 mq., rendita Euro 42,97

LA SCRIVENTE HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO, PERTANTO IN DATA 01/09/2014 HA PRESENTATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA IL DOCFA PER GIUSTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.
(Cfr. all. "47/D)

Fg.30, Part.lla 490, sub.91, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 15 mq., rendita Euro 40,28

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

Il posto auto in questione confina a sinistra con con posto auto n. 32 (sub. 83).

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

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

LA SCRIVENTE HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO, PERTANTO IN DATA 01/09/2014 HA PRESENTATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA IL DOCFA PER GIUSTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.
(Cfr. all. "47/D)

Fg.30, Part.lla 490, sub.91, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 15 mq., rendita Euro 40,28

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

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

l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "21/E"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA Società XXXXX ALLA SOC. XXXXX** (Cfr. all. "21/E"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1

PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

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

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

QUESITO N°12:
determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 34 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO
Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82** = VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 400,00** €/mq

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

Sup. Commerciale **posto auto al piano T.**:

Mq 15 x 400,00 €/mq = € 6.00,00

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 32 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **3,00 x 15 mq x 12 mesi = € 540,00 all'anno**, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 540,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 540,00 x 0,20 = € 108,00

R - S = € 540,00 - € 108,00 = € 432,00 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il

3% e il 6%

Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

€ 432,00 (canone netto) : 0,06 = € 7.200,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 7.200,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (6.000,00 + 7.200,00): 2 = ***€ 6.600,00***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	

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

C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	**2.800,00**

Avremo

€ 6.600,00 (valore dell'immobile) - € 2.800,00 (detrazione) = € 3.800,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 3.800,00 x 0.82 = € 3.116,00

Arrotondabile ad € 3.120,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 3.120,00

(Diconsi Euro tremilacentoventi/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

QUESITO N°15:
intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:
allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "47/E").

QUESITO N°17:
allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:
segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella**,** la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:
provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

LOTTO 35
OPIFICIO – P.T.
sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 3

Proprietario attuale:
VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
VEDI LOTTO 1

QUESITO N°2:
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- **Trattasi di:**

VEDI LOTTO 1

- **Ubicazione del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Caratteristiche del fabbricato:**

VEDI LOTTO 1

- **Il locale tecnico si presenta così organizzato:**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione cabina di trasformazione ad uso dell'ENEL.
L'ingresso avviene direttamente dall'area di pertinenza del piano terra, in corrispondenza del dei parcheggi, del centro commerciale.

NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE AL LOCALE.

GESTIONE DEL CENTRO

- **Property Management del Centro**

VEDI LOTTO 1

- **Contratti**

VEDI LOTTO 1

- **Depositi di garanzia**

VEDI LOTTO 1

- **Spese condominiali**

VEDI LOTTO 1

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

- **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso (Cfr. all. “48/A”):

CALCOLO SUPERFICI			
P.T.	Cabina di trasformazione ENEL	mq.	25.24
	Locale ENEL	mq.	7.70
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	**mq.**	**32.94**
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	**mq.**	**37.32**

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Lorda	37.32 x 100%	Mq 37.32	OPIFICIO	P.T.
	TOTALE	**MQ 37.32**		

NOTA BENE:
VISTO CHE LA SCRIVENTE NON HA POTUTO FARE ACCESSO ALL’IMMOBILE NELLA REDIGENDA RELAZIONE SI TIENE CONTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE E DI QUELLA DI PROGETTO.

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 37.32

ARROTONDABILI A MQ 37

- **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l’immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. “9/A-B-C” “48/B-C”):

piano terreno:
Fg.30, Part.lla 490, sub.3,Cat. D/1, Cl.4, rendita Euro 14.719,02

- **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

L’unità immobiliare in questione confina a sinistra con altra cabina di trasformazione del supermercato e locali tecnici del supermercato, l’accesso dall’area di pertinenza del centro commerciale si trova in corrispondenza del posto auto n. 1.

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

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

DA UN ESAME VISIVO LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE, DI PROGETTO E LO STATO DI FATTO.

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

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

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO DALL'ENEL A SEGUITO DI CESSIONE LOCALE IN SERVITU'** (Cfr. all. "48/D"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO DALL'ENEL A SEGUITO DI CESSIONE LOCALE IN SERVITU'** (Cfr. all. "48/D"). OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento NON è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

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

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 35 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.
Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste. Considerando che la scrivente non è riuscita ad eseguire il sopralluogo, ha ritenuto opportuno, per la loro determinazione, tenere conto degli immobili adiacenti:

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90
Accesso non eseguito		0.80

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento negozi		
Caratteristica	*Parametro*	*Coefficiente*
Tipologia	D/1 OPIFICIO	
Stato di finitura	--	0.80
Livello di Piano	Terra	1.00

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**:

VALORE DI MERCATO **x 0.82 x 0.80 x 0.855** = VALORE COMMERCIALE

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

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile nonché l'uso del medesimo (cabina ENEL) la scrivente ritiene opporutno prendere in considerzione i valori individuati per i magazzini e quindi attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.100,00** €/mq

Sup. Commerciale **cabina** sita al P.T.:

mq 37 x 1.100,00 €/mq **= € 40.700,00**

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 35 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 3,84 x 37 mq x 12 mesi = € 1.704,96** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 1.704,96
S = 20% di R

pertanto

S = € 1.704,96 x 0,20 = € 340,99

R - S = € 1.704,96 - € 340,99 = € 1.363,97 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il

3% e il 6%

Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

€ 1.363,97 (canone netto) : 0,06 = € 22.732,80

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € € 1.363,97

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

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (40.700,00 + € 1.363,97): 2 = ***€ 31.716,40***

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	**2.800,00**

Avremo

€ 31.716,40 (valore dell'immobile) - € 2.800,00 (detrazione) = € 28.916,40

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 1.025.203,33 x 0.82 x 0.80 x 0.855 = € 16.218,63

Arrotondabile ad € 16.200,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 16.200,00

(Diconsi Euro sedicimiladuecento/00)

QUESITO N°13:
riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'ESTERNO** del compendio pignorato in quanto non è stato possibile effettuare il sopralluogo presso questo immobile (Cfr. all. "48/E").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente.

QUESITO N°18:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, il Sig. XXXXX ha dichiarato di non avere le chiavi per accedere presso questo immobile**,** la scrivente non ha potuto quindi provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta

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

indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:
estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All. "1/A" **All. "1/B"** **All. "1/C"** **All. "1/D"** **All. "1/E"** **All. "1/F"**	Copia ricorso per decreto ingiuntivo del 19/02/2013 Copia sentenza 16669/2013 Copia atto di precetto del 04/04/2013 Copia atto di pignoramento immobiliare del **05/06/2013** Copia nota trascrizione atto di pignoramento immobiliare del 09/10/2013 Copia Istanza di vendita del 26/09/2013
All. "2/A" **All. "2/B"**	Udienza di comparizione per il 21/10/2014 Copia Verbale di giuramento dell'esperto del 02/07/2014
All. "3"	Verbale di sopralluogo
All. "4/A" **All. "4/B"** **All. "4/C"**	Copia nomina Notaio per relazione preliminare del 24/03/2014 Copia relazione di verifica del Notaio **Renato GRECO** Visura Fg.30, Part.lla 490, sub.36 e Planimetria (lastrico solare) Visura aggiornata per Variazione toponomastica
All. "5"	Copia certificazione notarile art.567 2° comma c.p.c. Notaio **V. FERRARA**
All. "6"	Copia atto di compravendita del 16/01/1989 Rep. 6754
All. "7"	Stralcio google maps
LOTTO 1 – AREA COMMERCIALE (EX ESPOSITIVA) P.T. (Part. 490 Sub 90)	
All. "8"	Planimetria di progetto
All. "9/A" **All. "9/B"** **All. "9/C"** **All. "9/D"** **All. "9/E"** **All. "9/F"**	Estratto di mappa Tipo mappale n. 3799/91 Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno) Visura Fg.30, Part.lla 490, sub.90 Planimetria catastale Elaborato planimetrico
All. "10"	Stralcio PRG e Norme
All. "11/A" **All. "11/B"** **All. "11/C1"** **All. "11/C2"** **All. "11/D1"** **All. "11/D2"** **All. "11/D3"** **All. "11/D4"** **All. "11/D5"** **All. "11/E1"** **All. "11/E2"** **All. "11/E3"**	Richiesta accesso agli atti del 08/07/2013 al Comune-Uff. Edilizia privata Copia di domanda di approvazione della variante art. 34 Lg. 865/71 Copia approvazione della variante art. 34 Lg. 865/71 Copia C.E. n. 12098 del 18/06/1988 - Copia Atto cessione terreni e Concess. Edificabilità ex L. 865/71 Rep. 8501/2166 del 11/02/1987 - Comunicazione Inizio Lavori del 04/02/1989 Copia C.E. n. 12098/V del 27/05/1989 - Comunicazione Inizio Lavori del 02/06/1989 - Ingiunzione n. 28 del 11/02/1991 - Deposito memoria difensiva - Parere con prescrizioni dei VV.FF. Copia C.E. n. 12098/V/V del 27/07/1991 - Relazione di collaudo - Atto d'obbligo Rep. 20937 del 03/11/1987

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

All. "11/F1" **All. "11/F2"** **All. "11/F3"**	Copia C.E. n. 12098/V/V/V del 10/03/1992 - Agibilità n. 12098 del 06/05/1992 - Certificato di prevenzione incendi del 22/05/1992
	Progetto per adeguamento locali da adibire a sala da ballo del 14/09/1992
All. "11/G1" **All. "11/G2"** **All. "11/G3"** **All. "11/G4"**	- Parere con prescrizioni dei VV.FF. del 17/10/1992 - Ingiunzione del Sindaco per opere abusive del 14/05/1993 - Richiesta cambio di destinazione d'uso del 05/06/1993 - Deposito al comune della sentenza del TAR del 05/06/1993
	Progetto per Manutenz. Straordin. per opere interne al PS1 del 05/08/1994
All. "11/H1" **All. "11/H2"** **All. "11/H3"**	- Relazione tecnica - Diniego da parte del Comune - Istanza esplicativa -
	Progetto per Riesame del progetto precedente del 05/01/1995:
All. "11/I1" **All. "11/I2"**	- Copia C.E. n. 12098/V/V/V/V del 21/01/1995 - Comunicazione Inizio Lavori del 27/01/1995
	Progetto per Frazionamento locali magazzini P.I. del 07/02/1995 prot. 1886:
All. "11/M1" **All. "11/M2"** **All. "11/M3"**	- Richiesta integrazione da parte del Comune del 09/03/1995 - Copia C.E. n. 12098/V/V/V/V/V del 26/03/1996 - Parere CONTRARIO dei Vigili del Fuoco di Roma del 12/03/2003
All. "11/N"	Sovrapposizione del Rilievo sul Progetto Approvato P.1. e P.S1.
All. "11/O"	Domanda di sanatoria presentata ai sensi della L. 724/1994 in data 24.02.1995 Prot. 3003, per cambio destinazione d'uso: -locale distinto sul progetto con l'int. 32 annesso al Negozio n. 25 Sub 29 – P.S1 -locale distinto sul progetto con l'int. 43 Sub 39 – P.S1 -locale distinto sul progetto con l'int. 44 Sub. 38 – P.S1 -locale distinto sul progetto con l'int. 45 Sub 37 – P.S1 -area espositiva distinta sul progetto con il sub 90 – P.T.
All. "11/P"	DICHIARAZIONE DEL COMUNE CHE NON CI SONO MOTIVI OSTATIVI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA
All. "12"	Contratto di locazione per i sub. 85, 86, 90, 49, 59, da 64 a 72, da 74 a 75, 78, 83
All. "13"	Calcolo oneri condominiali anno 2013
All. "14/A" **All. "14/B"**	Documentazione fotografica Centro Commerciale "La Nave" Documentazione fotografica LOTTO 1
LOTTO 2 – NEGOZIO N. 14 P.1° (Part. 490 Sub 18)	
All. "15/A" All. "9/A" All. "9/B" All. "9/C" **All. "15/B"** **All. "15/C"** **All. "15/D"** **All. "15/E"**	Rilievo stato di fatto Estratto di mappa Tipo mappale n. 3799/91 Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno) Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 18 Planimetria Visure Aggiornate Fg. 30 Part. 490 Sub. 18 Contratto di locazione per i sub. 18-28-37-40-47-87-88-89

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

All. "15/F"	Contratto di sublocazione per il sub. 18
All. "14/A"	Documentazione fotografica Centro Commerciale “La Nave”
All. "15/G"	Documentazione fotografica LOTTO 2

LOTTO 3 – NEGOZIO N. 20 P.1° (Part. 490 Sub 24)	
All. "16/A"	Rilievo stato di fatto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "16/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 24
All. "16/C"	Planimetria
All. "16/D"	Visura Aggiornata Fg. 30 Part. 490 Sub. 24
All. "16/E"	Contratto di locazione per i sub. 24-26-27-38-39
All. "14/A"	Documentazione fotografica Centro Commerciale “La Nave”
All. "16/F"	Documentazione fotografica LOTTO 3

LOTTO 4 – NEGOZIO N. 21 P.1° (Part. 490 Sub 25)	
All. "17/A"	Rilievo stato di fatto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "17/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 25
All. "17/C"	Planimetria
All. "17/D"	Visura Aggiornata Fg. 30 Part. 490 Sub. 25
All. "17/E"	Contratto di locazione per i negozi n. 21-n. 31
All. "14/A"	Documentazione fotografica Centro Commerciale “La Nave”
All. "17/F"	Documentazione fotografica LOTTO 4

LOTTO 5 – NEGOZIO N. 22 P.1° (Part. 490 Sub 26)	
All. "18/A"	Rilievo stato di fatto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "18/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 26
All. "18/C"	Planimetria
All. "18/D"	Visura Aggiornata Fg. 30 Part. 490 Sub. 26
All. "16/E"	Contratto di locazione per i sub. 24-26-27-38-39
All. "14/A"	Documentazione fotografica Centro Commerciale “La Nave”
All. "18/E"	Documentazione fotografica LOTTO 5

LOTTO 6 – NEGOZIO N. 23 P.1° (Part. 490 Sub 27)	
All. "19/A"	Rilievo stato di fatto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "19/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 27
All. "19/C"	Planimetria
All. "19/D"	Visura Aggiornata Fg. 30 Part. 490 Sub. 27 per Variazione toponomastica
All. "16/E"	Contratto di locazione per i sub. 24-26-27-38-39

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

All. "14/A"	Documentazione fotografica Centro Commerciale “La Nave”
All. "19/E"	Documentazione fotografica LOTTO 6

LOTTO 7 – NEGOZIO N. 24 P.1° (Part. 490 Sub 28)	
All. "20/A"	Rilievo stato di fatto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "20/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 28
All. "20/C"	Planimetria
All. "20/D"	Visura Aggiornata Fg. 30 Part. 490 Sub. 28
All. "15/E"	Contratto di locazione per i subb. 18-28-37-40-47-87-88-89
All. "14/A"	Documentazione fotografica Centro Commerciale “La Nave”
All. "20/E"	Documentazione fotografica LOTTO 7

LOTTO 8 – NEGOZIO N. 25 P. 1° e LAB. ARTIGIANALE/INDUSTRIALE (EX MAGAZZINO N. 32) P.S1 (Part. 490 Sub 29)	
All. "21/A"	Rilievo stato di fatto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "21/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 29
All. "21/C"	Planimetria
All. "21/D"	Visura Aggiornata Fg. 30 Part. 490 Sub. 29
All. "21/E"	Contratto di locazione per il sub. 29-78-84-91
All. "14/A"	Documentazione fotografica Centro Commerciale “La Nave”
All. "21/F"	Documentazione fotografica LOTTO 8

LOTTO 9 – NEGOZIO N. 31 P.1° (Part. 490 Sub 34)	
All. "22/A"	Rilievo stato di fatto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "22/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 34
All. "22/C"	Planimetria
All. "22/D"	Visura Aggiornata Fg. 30 Part. 490 Sub. 34
All. "17/E"	Contratto di locazione per i negozi n. 21- n. 31
All. "14/A"	Documentazione fotografica Centro Commerciale “La Nave”
All. "22/E"	Documentazione fotografica LOTTO 9

LOTTO 10 – AREA ESPOSITIVA P.1° (Part. 490 Sub 85)	
All. "23/A"	Rilievo stato di fatto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "23/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 85
All. "23/C"	Planimetria
All. "23/D"	Elaborato planimetrico
All. "12"	Contratto di locazione per i sub. 85, 86, 90, 49, 59, da 64 a 72, da 74 a 75

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

All. "14/A"	Documentazione fotografica Centro Commerciale “La Nave”
All. "23/E"	Documentazione fotografica LOTTO 10

LOTTO 11 – AREA ESPOSITIVA P.1° (Part. 490 Sub 86)	
All. "24/A"	Rilievo stato di fatto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "24/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 86
All. "24/C"	Planimetria
All. "24/D"	Elaborato planimetrico
All. "12"	Contratto di locazione per i sub. 85, 86, 90, 49, 59, da 64 a 72, da 74 a 75
All. "14/A"	Documentazione fotografica Centro Commerciale “La Nave”
All. "24/E"	Documentazione fotografica LOTTO 11

LOTTO 12 – LABORATORIO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE (EX MAGAZZINO N. 45) P.S1 (Part. 490 Sub 37)	
All. "25/A"	Rilievo stato di fatto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "25/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 37
All. "25/C"	Planimetria
All. "25/D"	Visura Aggiornata Fg. 30 Part. 490 Sub. 37
All. "15/E"	Contratto di locazione per i sub. 18-28-37-40-47-87-88-89
All. "14/A"	Documentazione fotografica Centro Commerciale “La Nave”
All. "25/E"	Documentazione fotografica LOTTO 12

LOTTO 13 – LABORATORIO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE (EX MAGAZZINO N. 44 P.S1 (Part. 490 Sub 38)	
All. "26/A"	Rilievo stato di fatto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "26/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 38
All. "26/C"	Planimetria
All. "26/D"	Visura Aggiornata Fg. 30 Part. 490 Sub. 38
All. "16/E"	Contratto di locazione per i subb. 24-26-27-38-39
All. "13/A"	Documentazione fotografica Centro Commerciale “La Nave”
All. "26/E"	Documentazione fotografica LOTTO 13

LOTTO 14 – LABORATORIO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE (EX MAGAZZINO N. 43 P.S1 (Part. 490 Sub 39)	
All. "27/A"	Rilievo stato di fatto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "27/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 39
All. "27/C"	Planimetria

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

All. "27/D"	Visura Aggiornata Fg. 30 Part. 490 Sub. 39
All. "20"	Contratto di locazione per i sub. 24-26-27-38-39
All. "13/A"	Documentazione fotografica Centro Commerciale “La Nave”
All. "27/E"	Documentazione fotografica LOTTO 14

LOTTO 15 – LOCALE PER ESERCIZI SPORTIVI (EX MAGAZZINO N. 42) P.S1 (Part. 490 Sub 40)

All. "28/A"	Rilievo stato di fatto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "28/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 503 (ex sub 40)
All. "28/C"	Planimetria
All. "28/D"	Visura Aggiornata Fg. 30 Part. 490 Sub. 40
All. "15/E"	Contratto di locazione per i sub. 18-28-37-40-47-87-88-89
All. "13/A"	Documentazione fotografica Centro Commerciale “La Nave”
All. "28/E"	Documentazione fotografica LOTTO 15

LOTTO 16 – CANTINA N. 39 P.S1 (Part. 490 Sub 46)

All. "29/A"	Rilievo stato di fatto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "29/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 46
All. "29/C"	Planimetria
All. "14/A"	Documentazione fotografica Centro Commerciale “La Nave”
All. "29/D"	Documentazione fotografica LOTTO 16

LOTTO 17 – CANTINA N. 41 P.S1 (Part. 490 Sub. 502(EX Sub 48 EX Sub 87-88-89)

All. "30/A"	Rilievo stato di fatto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "30/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 87- 88 - 89
All. "30/C"	Planimetrie sub. 87- 88 – 89
All. "30/D"	Visura Aggiornata e planimetria Fg. 30 Part. 490 Sub. 87- 88 - 89
All. "15/E"	Contratto di locazione per i sub. 18-28-37-40-47-87-88-89
All. "14/A"	Documentazione fotografica Centro Commerciale “La Nave”
All. "30/E"	Documentazione fotografica LOTTO 17

LOTTO 18 – POSTO AUTO N. 1 P.T. (Part. 490 Sub 49)

All. "31/A"	Planimetria da progetto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "31/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 49
All. "31/C"	Planimetria
All. "31/D"	Documentazione fotografica LOTTO 18
All. "12"	Contratto di locazione per i sub. 85, 86, 90, 49, 59, da 64 a 72, da 74 a 75

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

LOTTO 19 – POSTO AUTO N. 11 P.T. (Part. 490 Sub 59)	
All. "32/A"	Planimetria da progetto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "32/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 59
All. "32/C"	Planimetria
All. "32/D"	Documentazione fotografica LOTTO 19
All. "12"	Contratto di locazione per i sub. 85, 86, 90, 49, 59, da 64 a 72, da 74 a 75

LOTTO 20 – POSTO AUTO N. 16 P.T. (Part. 490 Sub 64)	
All. "33/A"	Planimetria da progetto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "33/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 64
All. "33/C"	Planimetria
All. "33/D"	Documentazione fotografica LOTTO 20
All. "12"	Contratto di locazione per i sub. 85, 86, 90, 49, 59, da 64 a 72, da 74 a 75

LOTTO 21 – POSTO AUTO N. 17 P.T. (Part. 490 Sub 65)	
All. "34/A"	Planimetria da progetto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "34/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 65
All. "34/C"	Planimetria
All. "34/D"	Documentazione fotografica LOTTO 21
All. "12"	Contratto di locazione per i sub. 85, 86, 90, 49, 59, da 64 a 72, da 74 a 75

LOTTO 22 – POSTO AUTO N. 18 P.T. (Part. 490 Sub 66)	
All. "35/A"	Planimetria da progetto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "35/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 66
All. "35/C"	Planimetria
All. "35/D"	Documentazione fotografica LOTTO 22
All. "12"	Contratto di locazione per i sub. 85, 86, 90, 49, 59, da 64 a 72, da 74 a 75

LOTTO 23 – POSTO AUTO N. 19 P.T. (Part. 490 Sub 67)	
All. "36/A"	Planimetria da progetto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "36/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 67
All. "36/C"	Planimetria

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

All. "36/D"	Documentazione fotografica LOTTO 23
All. "12"	Contratto di locazione per i sub. 85, 86, 90, 49, 59, da 64 a 72, da 74 a 75
LOTTO 24 – POSTO AUTO N. 20 P.T. (Part. 490 Sub 68)	
All. "37/A"	Planimetria da progetto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "37/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 68
All. "37/C"	Planimetria
All. "37/D"	Documentazione fotografica LOTTO 24
All. "12"	Contratto di locazione per i sub. 85, 86, 90, 49, 59, da 64 a 72, da 74 a 75
LOTTO 25 – POSTO AUTO N. 21 P.T. (Part. 490 Sub 69)	
All. "38/A"	Planimetria da progetto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "38/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 69
All. "38/C"	Planimetria
All. "38/D"	Documentazione fotografica LOTTO 25
All. "12"	Contratto di locazione per i sub. 85, 86, 90, 49, 59, da 64 a 72, da 74 a 75
LOTTO 26 – POSTO AUTO N. 22 P.T. (Part. 490 Sub 70)	
All. "39/A"	Planimetria da progetto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "39/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 70
All. "39/C"	Planimetria
All. "39/D"	Documentazione fotografica LOTTO 26
All. "12"	Contratto di locazione per i sub. 85, 86, 90, 49, 59, da 64 a 72, da 74 a 75
LOTTO 27 – POSTO AUTO N. 23 P.T. (Part. 490 Sub 71)	
All. "40/A"	Planimetria da progetto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "40/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 71
All. "40/C"	Planimetria
All. "40/D"	Documentazione fotografica LOTTO 27
All. "12"	Contratto di locazione per i sub. 85, 86, 90, 49, 59, da 64 a 72, da 74 a 75
LOTTO 28 – POSTO AUTO N. 24 P.T. (Part. 490 Sub 72)	
All. "41/A"	Planimetria da progetto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "41/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 72

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

All. "41/C"	Planimetria
All. "41/D"	Documentazione fotografica LOTTO 28
All. "12"	Contratto di locazione per i sub. 85, 86, 90, 49, 59, da 64 a 72, da 74 a 75

LOTTO 29 – POSTO AUTO N. 26 P.T. (Part. 490 Sub 74)	
All. "42/A"	Planimetria da progetto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "42/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 74
All. "42/C"	Planimetria
All. "42/D"	Documentazione fotografica LOTTO 29
All. "12"	Contratto di locazione per i sub. 85, 86, 90, 49, 59, da 64 a 72, da 74 a 75

LOTTO 30 – POSTO AUTO N. 27 P.T. (Part. 490 Sub 75)	
All. "43/A"	Planimetria da progetto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "43/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 75
All. "43/C"	Planimetria
All. "43/D"	Documentazione fotografica LOTTO 30
All. "12"	Contratto di locazione per i sub. 85, 86, 90, 49, 59, da 64 a 72, da 74 a 75

LOTTO 31 – POSTO AUTO N. 30 P.T. (Part. 490 Sub 78)	
All. "44/A"	Planimetria da progetto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "44/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 78
All. "44/C"	Planimetria
All. "44/D"	Documentazione fotografica LOTTO 31
All. "21/E"	Contratto di locazione per il sub. 29-78-84-91

LOTTO 32 – POSTO AUTO N. 32 P.T. (Part. 490 Sub 83)	
All. "45/A"	Planimetria da progetto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "45/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 83
All. "45/C"	Planimetria
All. "45/D"	Documentazione fotografica LOTTO 32

LOTTO 33 – POSTO AUTO N. 33 P.T. (Part. 490 Sub 84)	
All. "46/A"	Planimetria da progetto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)

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

All. "46/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub 84
All. "46/C"	Planimetria
All. "46/D"	Documentazione fotografica LOTTO 33
All. "21/E"	Contratto di locazione per il sub. 29-78-84-91
LOTTO 34 – POSTO AUTO N. 34 P.T. (Part. 490 Sub 91)	
All. "47/A"	Planimetria da progetto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "47/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 91
All. "47/C"	Planimetria
All. "47/D"	Documentazione fotografica LOTTO 34
All. "21/E"	Contratto di locazione per il sub. 29-78-84-91
LOTTO 35 – OPIFICIO P.T. (Part. 490 Sub 3)	
All. "48/A"	Ricostruzione da progetto
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Tipo mappale n. 3799/91
All. "9/C"	Visura Fg.30, Part.lla 490 (terreno)
All. "48/B"	Visura Storica Fg. 30 Part. 490 Sub. 3
All. "48/C"	Planimetria
All. "48/D"	Copia Fattura cessione locale in servitù
All. "48/E"	Documentazione fotografica ESTERNA LOTTO 35

Carpineto Romano, 24.04.2021

IL C.T.U

Arch. Anna Maria CAMPAGNA

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

TUTTO CIO' PREESSO

la scrivente ritiene opportuno confermare i 35 lotti, indicando qui di seguito, l'elenco dei lotti identificati con i dati catastali aggiornati, indicando in rosso quelli variati rispetto all'elaborato peritale del 2014:

LOTTO 1 € 8.600,00

AREA COMMERCIALE (EX AREA ESPOSITIVA) SITA IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB. 90 – REG. EDILIZIA: Domanda di sanatoria in corso

LOTTO 2 € 119.000,00

NEGOZIO N.14, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.18

LOTTO 3 € 99.000,00

NEGOZIO N.20, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.24

LOTTO 4 € 102.000,00

NEGOZIO N.21, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.25

LOTTO 5 € 99.000,00

NEGOZIO N.22, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.26

LOTTO 6 € 110.500,00

NEGOZIO N.23, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.27

LOTTO 7 € 125.000,00

NEGOZIO N.24, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.28

LOTTO 8 € 535.000,00

NEGOZIO N.25 PIU' MAGAZZINO N. 32, SITI IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°-S1, CENSITI AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.29

CONSIDERATO CHE LA UIU AL P.S.1 (INT. 32) FA PARTE DELLA MEDESIMA SCHEDA DEL NEGOZIO AL P.1. (INT. 25), PER POTER PROCEDERE AL COMPLETAMENTO DELLA DOMANDA DI SANATORIA E QUINDI PORTARE LA UIU INT. 32 DA LOCALE MAGAZZIONO A LOBORATORIO ARTIGIANALE, OCCORRE PRESENTARE PRIMA AL COMUNE LA PRATICA EDILIZIA PER FRAZIONAMENTO E POI PROCEDERE CON LA VARIAZIONE CATASTALE E QUINDI IL COMPLETAMENTO DELLA DOMANDA DI SANATORIA. PERTANTO LE DUE UIU VENGONO CONSIDERATE, ALLA DATA DI OGGI, COME UNA UNICA UIU COSTITUITA DA NEGOZIO AL P.T. E LAB. ARTIGIANALE AL P.S1.

LOTTO 9 € 103.500,00

NEGOZIO N. 31, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.34

LOTTO 10 € 4.600,00

AREA ESPOSITIVA SITA IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.85

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

LOTTO 11 € 2.900,00

AREA ESPOSITIVA SITA IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO 1°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.86

LOTTO 12 € 672.500,00

LABORATORIO ARTIGIANALE (EX MAGAZZINO N.45), SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.504 (EX 37) – REG. EDILIZIA: Domanda di sanatoria in corso

LOTTO 13 € 285.000,00

LABORATORIO ARTIGIANALE (EX MAGAZZINO N.44), SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB. 505 (EX 38) – REG. EDILIZIA: Domanda di sanatoria in corso

LOTTO 14 € 314.000,00

LABORATORIO ARTIGIANALE (EX MAGAZZINO N.43), SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB. 506 (EX 39) – REG. EDILIZIA: Domanda di sanatoria in corso

LOTTO 15 € 450.000,00

LOCALE PER ESERCIZI SPORTIVI (EX MAGAZZINO N. 42), SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB. 503 (EX 40) – REG. EDILIZIA: Domanda di sanatoria in corso

LOTTO 16 € 5.500,00

CANTINA N.39, SITA IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.46

LOTTO 17 € 16.000,00

CANTINA N.41, SITA IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB 502 (ex SUB. 87 – 88 – 89/ex 48)

LOTTO 18 € 2.800,00

POSTO AUTO N.1, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.4

LOTTO 19 € 2.800,00

POSTO AUTO N.11 SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.59

LOTTO 20 € 2.800,00

POSTO AUTO N.16, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.64

LOTTO 21 € 2.800,00

POSTO AUTO N.17, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.65

LOTTO 22 € 2.800,00

POSTO AUTO N.18, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.66

LOTTO 23 € 2.800,00

POSTO AUTO N.19, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE "LA NAVE", PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.67.

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

LOTTO 24 € 2.800,00

POSTO AUTO N.20, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.68

LOTTO 25 € 2.800,00

POSTO AUTO N.21, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.69

LOTTO 26 € 2.800,00

POSTO AUTO N.22, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.70

LOTTO 27 € 2.800,00

POSTO AUTO N.23, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.71

LOTTO 28 € 2.800,00

POSTO AUTO N.24, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.72

LOTTO 29 € 2.800,00

POSTO AUTO N.26, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.74

LOTTO 30 € 2.800,00

POSTO AUTO N.27, SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.75

LOTTO 31 € 2.800,00

POSTO AUTO N.30 SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.78

LOTTO 32 € 3.120,00

POSTO AUTO N.32 SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB 83

LOTTO 33 € 3.120,00

POSTO AUTO N.33 SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T. CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.84

LOTTO 34 € 3.120,00

POSTO AUTO N.34 SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T. CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB.91

LOTTO 35 € 16.200,00

OPIFICIO (CABINA ENEL) SITO IN MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA, KM 0.600, NEL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE”, PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 30, P.LLA 490, SUB. 3

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 1

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*),** è proprietaria è:

AREA COMMERCIALE (EX ESPOSITIVA) P.T. sita in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 90.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano terreno:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.90, area urbana, consistenza 24 mq.*

L' area espositiva sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 12 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

E' PRESENTE UNA **DOMANDA DI SANATORIA** PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO PER LA QUALE IL COMUNE HA RILASCIATO UNA ATTESTAZIONE CHE *"NON CI SONO MOTIVI OSTATIVI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA".*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Al momento del sopralluogo l'area espositiva risultava **LOCATO IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE**.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 8.600,00

(Diconsi Euro ottomilaseicento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 2

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà)*,** è proprietaria è:

NEGOZIO n. 14 P.1°. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 18.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano primo:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.24, Cat. C/1, Cl.4, consistenza 71 mq., rendita Euro 2.060,77*

Il negozio sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 78 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

AVENDO RISCONTRATO UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA, PRESSO IL COMUNE, PER LEGITTIMARE LO STATO DI FATTO, SALVO DIVERSE DISPOSIZIONE DI LEGGE.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO DA UNA LAVASECCO-TINTORIA.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 119.000,00

(Diconsi Euro centodiciannovemilamila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 3

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà)*,** è proprietaria è:

NEGOZIO n. 20 P.1°. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 24.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano primo:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.24, Cat. C/1, Cl.4, consistenza 59 mq., rendita Euro 1.712,47*

Il negozio sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 65 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

AVENDO RISCONTRATO UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA, PRESSO IL COMUNE, PER LEGITTIMARE LO STATO DI FATTO, SALVO DIVERSE DISPOSIZIONE DI LEGGE.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 99.000,00

(Diconsi Euro novantanovemila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 4

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*)**, è proprietaria è:

NEGOZIO n. 21 P.1°. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 25.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano primo:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.25, Cat. C/1, Cl.4, consistenza 62 mq., rendita Euro 1.799,54*

Il negozio sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 67 e si presenta in **OTTIMO** stato di conservazione e manutenzione.

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

AVENDO RISCONTRATO UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA, PRESSO IL COMUNE, PER LEGITTIMARE LO STATO DI FATTO, SALVO DIVERSE DISPOSIZIONE DI LEGGE.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 102.000,00

(Diconsi Euro centoduemila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 5

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà)*,** è proprietaria è:

NEGOZIO n. 22 P.1°. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 26.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano primo:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.26, Cat. C/1, Cl.4, consistenza 62 mq., rendita Euro 1.799,54*

Il negozio sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 65 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

AVENDO RISCONTRATO UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA, PRESSO IL COMUNE, PER LEGITTIMARE LO STATO DI FATTO, SALVO DIVERSE DISPOSIZIONE DI LEGGE.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 99.000,00

(Diconsi Euro novantanovemila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 6

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà)*,** è proprietaria è:

NEGOZIO n. 23 P.1°. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 27.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano primo:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.27, Cat. C/1, Cl.4, consistenza 65 mq., rendita Euro 1.886,62*

Il negozio sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 72.50 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

AVENDO RISCONTRATO UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA, PRESSO IL COMUNE, PER LEGITTIMARE LO STATO DI FATTO, SALVO DIVERSE DISPOSIZIONE DI LEGGE.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE**
.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 110.500,00

(Diconsi Euro centodiecimilacinquecento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 7

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*)**, è proprietaria è:

NEGOZIO n. 24 P.1°. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 28.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano primo:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.28, Cat. C/1, Cl.4, consistenza 71 mq., rendita Euro 2.060,77*

Il negozio sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 78 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

AVENDO RISCONTRATO UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA, PRESSO IL COMUNE, PER LEGITTIMARE LO STATO DI FATTO, SALVO DIVERSE DISPOSIZIONE DI LEGGE.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE**
.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 125.000,00

(Diconsi Euro centoventicinquemila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 8

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L' immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*),** è proprietaria è:

NEGOZIO n. 25 P.1° e LABORATORIO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE (EX MAGAZZINO) n. 32 siti in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 29.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano primo:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.29, Cat. C/1, Cl.1, consistenza 323 mq., rendita Euro 5.938,64*

Il negozio e l'ex magazzino sviluppano rispettivamente una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 291 e mq 230 e si presentano: il negozio in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione, l'ex magazzino in **SCARSO** stato di conservazione e manutenzione.

E' PRESENTE UNA **DOMANDA DI SANATORIA** PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A LABORATORIO ARTIGIANALE PER LA QUALE IL COMUNE HA RILASCIATO UNA ATTESTAZIONE CHE *"NON CI SONO MOTIVI OSTATIVI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA".*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

AVENDO RISCONTRATO UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA, PRESSO IL COMUNE, PER LEGITTIMARE LO STATO DI FATTO, SALVO DIVERSE DISPOSIZIONE DI LEGGE.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 510.000,00

(Diconsi Euro cinquecentodiecimila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 9

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L' immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*),** è proprietaria è:

NEGOZIO n. 31 P.1° sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 34.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano primo:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.34, Cat. C/1, Cl.4, consistenza 48 mq., rendita Euro 1.393,19*

Il negozio sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 54 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

AVENDO RISCONTRATO UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA, PRESSO IL COMUNE, PER LEGITTIMARE LO STATO DI FATTO, SALVO DIVERSE DISPOSIZIONE DI LEGGE.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE**.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 103.500,00

(Diconsi Euro centotremilacinquecento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 10

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*)**, è proprietaria è:

AREA ESPOSITIVA P.1° sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 85.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano primo:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.85, area urbana, consistenza 13 mq.*

L'area espositiva sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 7.50 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Al momento del sopralluogo l'area espositiva risultava **LOCATA IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE**.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 4.600,00

(Diconsi Euro quattromilaseicento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 11

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*)**, è proprietaria è:

AREA ESPOSITIVA P.1° sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 86.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano primo:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.86, area urbana, consistenza 12 mq.*

L'area espositiva sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 6.00 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Al momento del sopralluogo l'area espositiva risultava **LOCATA DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE**.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 2.900,00

(Diconsi Euro duemilanovecento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 12

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*)**, è proprietaria è:

LABORATORIO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE (EX MAGAZZINO) n. 45 P.S1 sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 37.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano S1:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.37, Cat. C/2, Cl.5, consistenza 713 mq., rendita Euro 2.651,28*

Il magazzino sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 865 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

E' PRESENTE UNA **DOMANDA DI SANATORIA** PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO PER LA QUALE IL COMUNE HA RILASCIATO UNA ATTESTAZIONE CHE *"NON CI SONO MOTIVI OSTATIVI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA".*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

AVENDO RISCONTRATO UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA, PRESSO IL COMUNE, PER LEGITTIMARE LO STATO DI FATTO, SALVO DIVERSE DISPOSIZIONE DI LEGGE.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 672.500,00

(Diconsi Euro seicentosettantaduemilacinquecento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 13

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*),** è proprietaria è:

LABORATORIO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE (EX MAGAZZINO) n. 44 P.S1 sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 38.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano S1:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.38, Cat. C/2, Cl.5, consistenza 346 mq., rendita Euro 1.286,60*

Il magazzino sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 369 e si presenta in **SCARSO** stato di conservazione e manutenzione.

E' PRESENTE UNA **DOMANDA DI SANATORIA** PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO PER LA QUALE IL COMUNE HA RILASCIATO UNA ATTESTAZIONE CHE *"NON CI SONO MOTIVI OSTATIVI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA".*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

AVENDO RISCONTRATO UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA, PRESSO IL COMUNE, PER LEGITTIMARE LO STATO DI FATTO, SALVO DIVERSE DISPOSIZIONE DI LEGGE.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 285.000,00

(Diconsi Euro duecentottantacinquemila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 14

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*),** è proprietaria è:

LABORATORIO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE (EX MAGAZZINO) n. 43 P.S1 sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 39.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano S1:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.39, Cat. C/2, Cl.5, consistenza 385 mq., rendita Euro 1.431,62*

Il magazzino sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 407 e si presenta in **SCARSO** stato di conservazione e manutenzione.

E' PRESENTE UNA **DOMANDA DI SANATORIA** PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO PER LA QUALE IL COMUNE HA RILASCIATO UNA ATTESTAZIONE CHE *"NON CI SONO MOTIVI OSTATIVI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA".*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

AVENDO RISCONTRATO UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA, PRESSO IL COMUNE, PER LEGITTIMARE LO STATO DI FATTO, SALVO DIVERSE DISPOSIZIONE DI LEGGE.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 314.000,00

(Diconsi Euro trecentoquattordicimila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 15

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L' immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*),** è proprietaria è:

LABORATORIO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE (EX MAGAZZINO) P.S1 sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 40.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano S1:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.40, Cat. C/2, Cl.5, consistenza 520 mq., rendita Euro 1.933,61*

Il magazzino sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 598.

E' PRESENTE UNA **DOMANDA DI SANATORIA** PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO PER LA QUALE IL COMUNE HA RILASCIATO UNA ATTESTAZIONE CHE *"NON CI SONO MOTIVI OSTATIVI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA".*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

AVENDO RISCONTRATO UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA, PRESSO IL COMUNE, PER LEGITTIMARE LO STATO DI FATTO, SALVO DIVERSE DISPOSIZIONE DI LEGGE.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 450.000,00

(Diconsi Euro quattrocentocinquantamila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 16

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*)**, è proprietaria è:

CANTINA n. 39 P.S1 sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 46.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano S1:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.46, Cat. C/2, Cl.5, consistenza 13 mq., rendita Euro 48,34*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

La cantina sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 14 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **UTILIZZATA COME UFFICIO**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 5.500,00

(Diconsi Euro cinquemilacinquecento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 17

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà)*,** è proprietaria è:

CANTINA n. 41 P.S1 sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 502 (ex 48 ex 87 88 89).

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano S1:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.502, Cat. C/2, Cl.5, consist. 32 mq. sup. cat. 35 mq, rendita Euro 118,99*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

La cantina sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 35 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

AVENDO RISCONTRATO UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE OCCORRE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA, PRESSO IL COMUNE, PER LEGITTIMARE LO STATO DI FATTO, SALVO DIVERSE DISPOSIZIONE DI LEGGE.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LOCATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 16.000,00

(Diconsi Euro sedicimilamila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 18

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*),** è proprietaria è:

POSTO AUTO n. 1 P.T. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 49.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano T.:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.49, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Il posto auto sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 14 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 19

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*),** è proprietaria è:

POSTO AUTO n. 11 P.T. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 59.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano T.:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.59, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Il posto auto sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 14 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 20

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*),** è proprietaria è:

POSTO AUTO n. 16 P.T. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 64

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano T.:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.64, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Il posto auto sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 14 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 21

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà)*,** è proprietaria è:

POSTO AUTO n. 17 P.T. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censi al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 65.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano T.:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.65, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Il posto auto sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 14 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 22

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*),** è proprietaria è:

POSTO AUTO n. 18 P.T. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 66.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano T.:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.66, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Il posto auto sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 14 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 23

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà)*,** è proprietaria è:

POSTO AUTO n. 19 P.T. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 67.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano T.:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.67, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Il posto auto sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 14 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 24

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà)*,** è proprietaria è:

POSTO AUTO n. 20 P.T. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 68.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano T.:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.68, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Il posto auto sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 14 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 25

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*),** è proprietaria è:

POSTO AUTO n. 21 P.T. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 69.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano T.:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.69, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Il posto auto sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 14 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 26

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà)*,** è proprietaria è:

POSTO AUTO n. 22 P.T. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 70.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano T.:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.70, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Il posto auto sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 14 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 27

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*)**, è proprietaria è:

POSTO AUTO n. 23 P.T. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 71.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano T.:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.71, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Il posto auto sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 14 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 28

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà)*,** è proprietaria è:

POSTO AUTO n. 24 P.T. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 72.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano T.:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.72, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Il posto auto sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 14 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 29

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà)*,** è proprietaria è:

POSTO AUTO n. 26 P.T. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 74.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano T.:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.74, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Il posto auto sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 14 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO DALLA XXXXX IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 30

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*),** è proprietaria è:

- **POSTO AUTO n. 27 P.T.** sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 75.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano T.:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.75, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Il posto auto sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 14 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 31

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà)*,** è proprietaria è:

- **POSTO AUTO n. 30 P.T.** sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 78.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano T.:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.78, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Il posto auto sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 14 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 32

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà)*,** è proprietaria è:

POSTO AUTO n. 32 P.T. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 83.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano T.:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.83, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 15 mq., rendita Euro 40,28*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Il posto auto sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 15 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LIBERO**.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 3.120,00

(Diconsi Euro tremilacentoventi/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 33

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà*),** è proprietaria è:

POSTO AUTO n. 33 P.T. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 84.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano T.:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.84, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 15 mq., rendita Euro 40,28*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Il posto auto sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 15 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 3.120,00

(Diconsi Euro tremilacentoventi/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 34

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà)*,** è proprietaria è:

POSTO AUTO n. 34 P.T. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 91.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano T.:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.84, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 15 mq., rendita Euro 40,28*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

Il posto auto sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 15 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LOCATO IN VIRTU' DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 3.120,00

(Diconsi Euro tremilacentoventi/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO 35

Esecuzione Immobiliare n. **724/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XXXXXC.F. XXXXX **(*piena proprietà)*,** è proprietaria è:

OPIFICIO P.T. sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB 3.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al:

al piano T.:

- *Fg.30, Part.lla 490, sub.3,Cat. D/1, Cl.4, rendita Euro 14.719,02*

CI SONO **ONERI CONDOMINIALI** DA SALDARE.
SULL'AREA INSISTONO **SERVITU'**
OCCORRE VERIFICARE LO STATO DEGLI **USI CIVICI**
OCCORRE VERIFICARE **SE LIBERO O OCCUPATO**

L'opificio sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 37 e non è stato possibile accedere al locale e verificare lo stato di conservazione e manutenzione.

LA SCRIVENTE PRECISA CHE NON HA ESEGUITO IL RILIEVO DELLO STATO DI FATTO PERTANTO NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE LO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO DALL'ENEL A SEGUITO DI CESSIONE LOCALE IN SERVITU'.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 16.200,00

(Diconsi Euro sedicimilaseicento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

RICAPITOLANDO

Si riporta qui di seguito una tabella dove viene indicato il valore economico assegnato dalla scrivente all'immobile, **dividendolo per la superficie commerciale,** al fine di confrontarlo con il valore economico medio suggerito dall'OMI e da NOMISMA e dedurne che il valore di mercato medio, effettivo, indicato dalla scrivente, è inferiore al valore di mercato medio, suggerito da fonti ufficiali:

LOTTO	STIMA DA PERIZIA		mq		€ al mq	OMI	BORSINO	TIPOLOGIA
NEGOZIO						1.700,00/2.400,00	1.668,00/2.199,00	
LABORAT.						750,00/1.050,00	1.068,00	
MAGAZ/CANTINA						NON PRESENTE	NON PRESENTE	
1	8600,00	diviso	12	uguale	716,67	2050,00	1.933,50	AREA COMMERCIALE
2	119000,00	diviso	78	uguale	1525,64	2050,00	1.933,50	NEGOZIO
3	99000,00	diviso	65	uguale	1523,08	2050,00	1.933,50	NEGOZIO
4	102000,00	diviso	67	uguale	1522,39	2050,00	1.933,50	NEGOZIO
5	99000,00	diviso	65	uguale	1523,08	2050,00	1.933,50	NEGOZIO
6	110500,00	diviso	72,5	uguale	1524,14	2050,00	1.933,50	NEGOZIO
7	125000,00	diviso	78	uguale	1602,56	2050,00	1.933,50	NEGOZIO
8	535000,00	diviso	521	uguale	1026,87	2050,00	1.933,50	NEGOZIO
9	103000,00	diviso	54	uguale	1907,41	2050,00	1.933,50	NEGOZIO
10	4600,00	diviso	7,5	uguale	613,33			AREA ESPOSITIVA
11	2900,00	diviso	6	uguale	483,33			AREA ESPOSITIVA
12	672500,00	diviso	865	uguale	777,46	900,00	1.068,00	LABORAT.
13	285000,00	diviso	369	uguale	772,36	900,00	1.068,00	LABORAT.
14	314000,00	diviso	407	uguale	771,50	900,00	1.068,00	LABORAT.
15	450000,00	diviso	598	uguale	752,51	900,00	1.068,00	LABORAT.
16	5500,00	diviso	14	uguale	392,86			MAGAZ/CANTINA
17	16000,00	diviso	35	uguale	457,14			MAGAZ/CANTINA
18	2800,00	diviso	14	uguale	200,00			POSTO AUTO
19	2800,00	diviso	14	uguale	200,00			POSTO AUTO
20	2800,00	diviso	14	uguale	200,00			POSTO AUTO
21	2800,00	diviso	14	uguale	200,00			POSTO AUTO
22	2800,00	diviso	14	uguale	200,00			POSTO AUTO
23	2800,00	diviso	14	uguale	200,00			POSTO AUTO
24	2800,00	diviso	14	uguale	200,00			POSTO AUTO
25	2800,00	diviso	14	uguale	200,00			POSTO AUTO
26	2800,00	diviso	14	uguale	200,00			POSTO AUTO
27	2800,00	diviso	14	uguale	200,00			POSTO AUTO
28	2800,00	diviso	14	uguale	200,00			POSTO AUTO
29	2800,00	diviso	14	uguale	200,00			POSTO AUTO
30	2800,00	diviso	14	uguale	200,00			POSTO AUTO
31	2800,00	diviso	14	uguale	200,00			POSTO AUTO
32	3120,00	diviso	15	uguale	208,00			POSTO AUTO
33	3120,00	diviso	15	uguale	208,00			POSTO AUTO
34	3120,00	diviso	15	uguale	208,00			POSTO AUTO
35	16200,00	diviso	37	uguale	437,84			CABINA ENEL

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