TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice:Dott.ssa ***Cassoni***

Udienza: **24 maggio 2016 – ore 09,30**

Procedura **N.R.G.E. 1403 - 1456/2012,** creditore sig.ra xxx xxxxxx

debitore xxxxxxx Riunione con procedura **N.R.G.E. 2341/2014,** creditore

ITALFONDIARIO Spa, debitore **xxxxxxxxxxx** Custode avvocato Anna **Bevilacqua**.

Come da verbale d'udienza del 25 novembre 2015.

Il sottoscritto Arch. **Gatti Fabrizio**, nato a Roma il 14 luglio 1956, residente in Roma, Via Tolero n° 21, cap 00199, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma con il n° **7411**, codice fiscale GTTFRZ56L14H501J, con studio professionale in Via Nemorense n. 81, 00199 Roma, telefono/fax 06.99.70.12.36, casella di posta certificata: fa.gatti@pec.archrm.it, in data 16 luglio 2013 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. (e successiva conferma con istanza di riunione delle procedure in data 19 agosto 2013) per rispondere ai seguenti quesiti:

1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;

2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

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

Firmato Da: GATTI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 415fc94fa065601bd54e22d81cd7009e

3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico/edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

6) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;

9) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che è stato consegnato al

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

Firmato Da: GATTI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 415fc94fa065601bd54e22d81cd7009e

C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);

- depositi una copia scritta della relazione, destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio, altra copia scritta della sola relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso, nonché copia della relazione e del modello dell'ordinanza di vendita redatta con il programma WORD (o altro programma di scrittura compatibile);
- alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;
- segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitando il loro intervento al riguardo;
- provveda a redigere una bozza del decreto di trasferimento del bene, sulla base del modello disponibile in Cancelleria.
- Definizione della pratica di Condono n. 514099/2013 relativa all'immobile pignorato (come da Verbale d'Udienza del 25.11.2015 - allegato di seguito).

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Sintesi delle operazioni peritali.

Per l'espletamento dell'incarico il CTU ha svolto le seguenti operazioni peritali.

19 settembre 2013: richiesta visura e planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio.

25 settembre 2014: richiesta visura catastale presso l'Agenzia del Territorio.

12 agosto 2013: accesso al Comune di Roma (IX Dipartimento) per richiesta progetto e certificato d'agibilità, senza poter inoltrare la richiesta perché immobile non censito in Archivio Progetti.

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

Firmato Da: GATTI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 415fc94fa065601bd54e22d81cd7009e

28 ottobre 2013: sopralluogo nello stabile ma senza poter accedere all'interno.

18 novembre 2013: II° sopralluogo nello stabile ma senza poter accedere all'interno.

18 gennaio 2014: III° sopralluogo alla presenza della parte debitrice senza possibilità d'accesso sul bene pignorato. Erano presenti il Signor xx xxx assistito dal proprio legale, Avvocato Giovanni Andrea Callea, il quale, dichiarava che l'ingresso attraverso il quale si era proceduto all'accesso (Via di Monte Testaccio 52 – D), non corrisponde al compendio pignorato, in quanto, dagli atti del creditore procedente, l'immobile viene individuato al piano primo, mentre l'accesso al civico 52 D, corrisponde ad un locale situato al piano terreno dello stesso edificio.

20 maggio 2014: II° Udienza per prosecuzione dell'Esecuzione, si concorda tra le parti un sopralluogo con accesso sul bene oggetto di pignoramento in data 11 giugno 2014.

11 giugno 2014: IV° sopralluogo. Erano presenti il Signor xxxxx xx assistito dal proprio legale, Avvocato Giovanni Andrea Callea che dichiaravano "per entrare nel Compendio pignorato è necessario passare dal civico 52 I e passare per proprietà del Comune di Roma, " Altresì la parte debitrice consegnava al CTU copia della visura per immobile al 31 marzo 2014.

17 marzo 2015: III° udienza per prosecuzione dell'Esecuzione, riunione della procedura con N.R.G.E. 2341/2014, richiesta del G.I. al CTU di provvedere a variare il numero civico dal 52D al 52I presso gli uffici del Catasto.

10 agosto 2015: IV° sopralluogo del CTU presso il Compendio pignorato per prendere visione del sub. 511 alla presenza del sig. xxxx

21 settembre 2015: accesso presso gli uffici dell'U.S.C.E. di Roma Capitale per informazione pratica di Condono.

25/02/2016: nuovo accesso presso gli uffici dell'U.S.C.E. di Roma Capitale per visura

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

Firmato Da: GATTI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 415fc94fa065601bd54e22d81cd7009e

richieste copia pratica di Condono e sua definizione.

Gli accessi presso l'immobile sono stati eseguiti alla presenza del custode, Avv. Anna Bevilacqua (tranne l'ultimo).

1° QUESITO (Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi).

La presente relazione peritale riguarda il bene immobile descritto nell'atto di pignoramento immobiliare, del 18 luglio 2012 e relazione notarile redatta dal Notaio Maria Landolfo, in Castel Volturno il 27/01/2015, ovvero "fabbricato sito in Roma, Via di Monte Testaccio n. 52I (come da variazione catastale che verrà successivamente descritta), piano 1, Foglio 517, Particella 68: - subalterno 511, consistenze metri quadrati 58, cat. C/1, rend. € 6.155,65; - subalterno 512, consistenze metri quadrati 58, cat. C/1, rend. € 6.155,65".

Per l'individuazione dell'immobile si può fare riferimento alle Planimetrie catastali (All. 1) ed al dossier fotografico (All. 4).

L'immobile é ubicato nel quartiere centrale di Roma: Testaccio (Piazza S. Maria Liberatrice).

Il nome del quartiere deriva dal monte di 35 metri formato da cocci (testae in latino) accumulati nei secoli. Chiamato anche monte dei cocci, il mons testaceus, è una vera e propria discarica di epoca romana (metà del III secolo), formata da strati ordinati di resti di anfore che si usavano per il trasporto di olio e grano e che arrivavano dal vicino porto fluviale dove avvenivano i commerci (emporium).

Nei secoli successivi vennero scavate delle grotte nel monte che servivano come stalle o cantine e, sopra queste grotte, vennero costruite delle casette: le osterie, pronte ad

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

Firmato Da: GATTI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 415fc94fa065601bd54e22d81cd7009e

accogliere i romani nelle loro scampagnate. Oggi le antiche osterie si sono trasformate in pub e ristoranti, perpetuando la tradizione di svago e divertimento legata al quartiere.

L'immobile oggetto di perizia è quindi ricavato in una grotta scavata appena sopra la base della collina del "Monte dei Cocci", il cui accesso avviene (come constatato dal CTU) tramite il civico n. 52/i, mentre in catasto è citato accesso dal civico 52/d.

La sua utilizzazione precedente era a magazzino, oggi l'unità immobiliare è accatastata ad uso negozio, è posta al piano primo ed è composta da due grandi locali con accesso dal corridoio che si collega da una piccola corte esterna con accesso dal civico 52/i.

L' immobile, quindi, ha una superficie lorda coperta per il sub.: 511 di mq 64 e per il sub. 512 di mq 65, entrambi misurati al lordo delle tramezzature interne e dei muri perimetrali per una larghezza max di cm. 25.

Confina anteriormente con il corridoio comune ad altre unità, e quindi con distacco verso Via di Monte Testaccio; ed il subalterno 513, salvo altri.

2° QUESITO (Accerti il C.T.U. la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali).

Alla documentazione agli atti della procedura esecutiva risultano allegati:

- l'atto di pignoramento immobiliare nell'atto di pignoramento immobiliare, del 18 luglio 2012, trascritto a Roma 1 il 19 settembre 2012 con formalità n. 66656;
- il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. come sostituito dall'art. 1 legge 302/98, dal Notaio Mario Enzo ROMANO, depositato in Tribunale il 22 nov. 2012.
- Relazione notarile del Notaio Maria Landolfo in data 27/01/2015.

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

Firmato Da: GATTI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 415fc94fa065601bd54e22d81cd7009e

I dati riportati nel pignoramento corrispondono "perfettamente" a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Titolo di proprietà.

Atto di acquisto a Rogito del Notaio Rodolfo JANNITTI PIROMALLO di Ariccia del 9 giugno 2004 rep.88719/19472, trascritto a Roma 1 il 14 giugno 2004 al n. 40696 di formalità.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile.

- Ipoteca iscritta a Roma 1 il 14 giugno 2004 al n. 15400 di formalità a carico di xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx ed a favore di Banca Intesa spa a garanzia di un mutuo di originari euro 155.000,00, garantita da ipoteca per complessivi euro 232.500,00;
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Roma 1 il 14/06/2004 ai n. 62907/15400, per Euro 232.500,00 a garanzia di Euro 155.000,00 contro xxxxxxx a favore Banca Intesa Spa.

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Roma 1 il 19 settembre 2012 al n. 66656 di formalità a carico del signor xxxxx ed a favore di xxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Roma 1 il 19 settembre 2012 al n. 66657 di formalità a carico del signor xxxxx, ed a favore di xxxxxxxxxxxxx xx . xxxxxxxxxxxx
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 30/12/2014 ai nn. 138702/99265 emesso dal Tribunale di Roma 4 e notificato il 04/12/2014 contro xxxx xxxxa favore Intesa San Paolo Spa.

Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali.

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

Firmato Da: GATTI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 415fc94fa065601bd54e22d81cd7009e

Non esistono trascrizione di domande giudiziali.

3° QUESITO (Se l'immobile non risulta accatastato, proceda il C.T.U. all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione).

L'immobile risulta regolarmente accatastato.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, con accesso dal civico 52/I.

Come da richiesta del G.I., il CTU ha provveduto ad aggiornare il numero civico d'ingresso all'immobile da 52D al 52I, con il mod. D1 (allegato di seguito). Dal quale risulta che la suddetta variazione era già stata effettuata da altri in data 21/09/2015.

4° QUESITO (Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale).

In base alle previsioni del **Nuovo Piano Regolatore Generale**, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 20 marzo 2003 ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 12 febbraio 2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008, l'immobile ricade in ambito della *città storica: tessuti di origine medioevale – T1*.

Per quanto riguarda il **Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio,** adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, l'area ricade nei seguenti ambiti:

Tav. A e B, Tav. 24, Fg. 374 – Paesaggi dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 mt.

Tav. C, Tav. 24 – Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'Unesco (siti culturali).

5° QUESITO (Indichi il C.T.U. la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai

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

Firmato Da: GATTI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 415fc94fa065601bd54e22d81cd7009e

sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria).

L'immobile fa parte di costruzioni già esistenti in epoca medioevale. Nella ricerca effettuata, nell' Archivio del Comune di Roma, non è stata trovato certificato di agibilità/abitabilità relativa all'immobile.

Ad oggi, **non risulta esprimibile un giudizio di conformità dello stato attuale perché non sono stati reperiti progetto/i relativi all'attuale destinazione d'uso dell'unità immobiliare.**

Gli immobili hanno avuto una variazione al Catasto della destinazione d'uso in data 16/04/2004 n. 19687.1/2004 da magazzino a negozio a seguito della richiesta di Condono Edilizio n. 514099/2003 per cambio di destinazione d'uso.

La domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi (allegata di seguito), è stata presentata da xxxxxxxx, per i seguenti immobili del Catasto Fabbricati: Fg. 517, map. 68, sub. 23 – 24 – 25 – 509 – 510 per cambio di destinazione d'uso da magazzino a commerciale per n. 7 locali, con l'adeguamento dei servizi igienici alle norme e la realizzazione di una scala esterna per l'utilizzazione del terrazzo di copertura, come da foto del 30 marzo 2004, con protocollo 053052 (allegata di seguito). Successivamente in data 24 agosto 2009, con protocollo 163126 sono stati presentati i nuovi accatastamenti per i suddetti locali, che hanno modificato i rispettivi sub. In: 510, 509, 511, 512, 513 (allegati di seguito).

In data 06.11.2015 l'U.O. Condoni ha inviato Comunicazione di preavviso di rigetto dell'istanza di condono prot. n. 0/514099 sot. 0, presentata dal sig. xxxxx , relativamente al cambio di destinazione da magazzino a commerciale di sette locali per mq 390,00 ed opere di adeguamento realizzati in Via di Monte Testaccio 52; precisando che "*dalla documentazione fotografica acquisita al n. 53052 di prot. del 30.03.2004 si evince che l'immobile in parola non risponde a quanto previsto dall'art. 31, comma 2, L. 47/85,*

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

Firmato Da: GATTI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 415fc94fa065601bd54e22d81cd7009e

secondo il quale: "...omissis...si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente." Pertanto le opere abusive non si intendono ultimate entro il termine previsto dalla L. R. n. 12/2004 (31.03.2003). Si possono esprimere le proprie controdeduzioni entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della presente" (allegata di seguito); pertanto considerate le foto presentate, i vincoli gravanti sull'immobile e l'attuale stato delle opere, l'immobile non è sanabile.

6° QUESITO (Dica il C.T.U. se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento).

L'immobile è vendibile anche in n. 2 lotti.

7° QUESITO (Indichi il C.T.U. se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio).

Al momento dell'ultimo sopralluogo l'immobile risultava occupato da persona, che non ha fornito documento di riconoscimento. Inoltre per poter accedere all'immobile si deve attraversare un corridoio comune, che sembra dalla planimetria un bene comune non censibile, ma che il Creditore afferma d'esclusiva proprietà di altri. Su tale aspetto non sono state riscontrate in atti o dalle ricerche effettuate notizie utili. Si allega di seguito progetto D.I.A. presentato dalla soc. Testaccio Immobiliare, in cui sembrerebbe che il bene pignorato è parte di un compendio più grande che dovrebbe prevedere una servitù di passaggio a beneficio del sub 511 e del 512, come riportato anche nella suddetta domanda di Condono.

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

Firmato Da: GATTI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 415fc94fa065601bd54e22d81cd7009e

8° QUESITO **(Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge).**

Costituzione di vincolo trascritto a Roma 1 il 28 aprile 2005 al n. 32137 di Formalità a favore di Soprintendenza Archeologica di Roma, con sede in Roma.

9° QUESITO **(Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato).**

L'immobile è stato valutato con il metodo del "sistema di stima", un procedimento che determina il valore o il reddito di un bene immobile attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (denominato soggetto) ed un insieme di immobili simili (denominati comprabili), di cui si conosce il prezzo di vendita o il canone di locazione, appartenenti al medesimo segmento di mercato. Nella fattispecie, il segmento di mercato è zona Centrale, quartiere Testaccio (P.Za S. Maria Liberatrice).

***

I valori pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Entrate – per l'Anno 2015 - semestre 2 – risultano essere: per la tipologia Abitazioni di tipo economico, con stato conservativo normale, il valore di mercato varia da un minimo di 3.500 €/mq ad un massimo di 5.000 €/mq. Con l'attuale destinazione d'uso degli immobili (locali adibiti a magazzino) si deve considerare che i suddetti valori vengono diminuiti di circa il 50% rispetto il valore di mercato.

Per quanto riguarda l'oggetto di stima, la superficie commerciale è misurata in mq 64,00 per il sub. 511, e mq 65,00 per il sub. 512 per complessivi mq 129,00.

Adottando il metodo sintetico comparativo di stima in riferimento alla pratica sopra citata, in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare e dello stato manutentivo in cui si trova l'immobile, si attribuisce all' unità immobiliare, il seguente

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

Firmato Da: GATTI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 415fc94fa065601bd54e22d81cd7009e

valore:

***

Valutazione (€ 1.600,00/mq)	
Magazzino **(sub. 512)**	€. 104.000,00 (mq 65,00 x € 1.600,00)
Magazzino **(sub. 511)**	€. 102.400,00 (mq 64,00 x € 1.600,00)
Per un valore arrot. compl. pari ad Euro	**205.000,00 (duecentocinquemila)**

***

VALORE DELL'IMMOBILE.

Valore di mercato attuale per l'immobile sub. 512: euro 105.000,00 (centomila).

Valore di mercato attuale per l'immobile sub. 511: euro 100.000,00 (centocinquemila).

***

FORMAZIONE DEI LOTTI CON CONFINI E DATI CATASTALI.

PRIMO LOTTO: Unità a destinazione magazzino di m^2 65,00 sita in Roma, Via di Monte Testaccio n. 52/i, piano primo, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 517, particella 68 sub. 512, categoria C/1. Confina anteriormente con il corridoio comune ad altre unità, e quindi con distacco verso Via di Monte Testaccio; lateralmente con il subalterno 511 ed il subalterno 513, salvo altri.

PREZZO BASE: EURO 105.000,00 (centocinquemila).

SECONDO LOTTO: Unità a destinazione magazzino di m^2 64,00 sita in Roma, Via di Monte Testaccio n. 52/i, piano primo, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 517, particella 68 sub. 511, categoria C/1. Confina anteriormente con il corridoio comune ad altre unità, e quindi con distacco verso Via di Monte Testaccio; lateralmente con altro locale ed il subalterno 512, salvo altri.

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

Firmato Da: GATTI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 415fc94fa065601bd54e22d81cd7009e

PREZZO BASE: EURO 100.000,00 (centomila).

In fede

Roma, lì 21 aprile 2015

Il Consulente Tecnico

Arch. **Fabrizio Gatti**

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

Firmato Da: GATTI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 415fc94fa065601bd54c22d81cd7009e