

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare  
Banca di Credito Cooperativo di Roma S.c.r.l.



Procedura n° 24/2009

Giudice Esecutore dott. Riccardo Audino

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA



Tecnico incaricato arch. Daniela Mongini  
iscritta all'Albo degli Architetti di Roma al n° 7690  
iscritta all'Albo Civile del Tribunale di Velletri al n°1355  
con studio in Pomezia via Cavour, 30

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta arch. Daniela Mongini, con studio in Pomezia, via Cavour n° 30, in data 15.09.2009 ha prestato giuramento in qualità di C. T. U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1. Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e 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 dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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 è pignorato solo pro quota, se sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, alla identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c. p. c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n° 1078;
9. Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D. L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;
12. Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui nsi 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 in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
13. Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fomendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RAPPORTO DI STIMA

### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:**

a) L'immobile oggetto della presente relazione è un locale commerciale sito in Colleferro, costituito da un vano al piano terra con accesso su Largo Michelangelo, 5 e un vano interrato.

E' distinto in Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana COL, Foglio 9, part. 1594 Sub 501, Categoria C/1 Classe 5, Consistenza 114 m<sup>2</sup>, Rendita € 2.084,21 piani T-S1, interno 7, scala A, via Fontana dell'Oste n. 62A.

Tali dati derivano dalla variazione del 21.12.2005 n. 212338 in atti dal 21.12.2005 (prot. n. RM0975211) Variazione per modifica identificativo.

Il bene risulta intestato

proprietà 1/1.

### **b) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni:**

#### Trascrizioni a favore:

1) Atto pubblico a rogito del notaio Golia Raffaele di Valmontone (RM) del 25.07.2003, rep. 65045, formalità n. 4041 reg. gen. e n. 2916 reg. part. del 01.08.2003 a favore relativamente al bene su citato che veniva acquisito con diritto di proprietà per la quota di 1/1, e a carico

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione legale

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione legale che lo cedevano.

2) Atto del notaio Angelo Salvi di Anagni del 15.09.1988, formalità n. 3462 reg. gen. e n. 2084 reg. part. Del 29.09.1988 a favore

che nella nota risulta essere in comunione legale di beni, ma che l'acquisto deve considerarsi bene personale del solo acquirente ai sensi della lettera d) dell'art.179 c.c. in quanto destinato all'esercizio dell'impresa commerciale di cui è titolare, e a carico

per l'acquisto della porzione di fabbricato in Colleferro con accesso condominiale da Largo Michelangelo, e precisamente: locale al piano interrato rispetto a Largo Michelangelo, ma a piano terra rispetto alla via Fontana dell'Oste, avente accesso principale dalla corte condominiale; a confine con terrapieno, box n. 12/A, area condominiale, Box n. 7/a, area coperta condominiale e boxes nn. 2/A, 3/A, 6/A; distinto in Catasto al Foglio 9 part. 1594/17, categ. C/2, classe 1, mq. 81, rendita £ 1.012; part. 1594/18, categ. C/2 classe 2 mq. 46, rendita £ 690; part. 1594/19, categ. C/2, classe 2, mq. 49, rendita £ 735; part. 1594/20, categ. C/6, classe 5, mq. 18, rendita £ 439, Partita 1195.

#### Iscrizioni pregiudizievoli

1) Ipoteca giudiziale a favore della Banca di Roma e a carico iscritta in data 17.02.2001 al n. 103 di formalità sull'immobile distinto al Foglio 9 part. 1594, sub. 501, categoria C/1 di mq. 114;

2) Ipoteca giudiziale a favore della Banca di Roma e a carico iscritta in data 17.02.2001 al n. 102 di formalità sull'immobile distinto al Foglio 9 part. 1594, sub. 501, categoria C/1 di mq. 114;

3) Ipoteca volontaria iscritta in data 08.02.2000 al n. 94 di formalità a favore della Banca Cooperativa di Segni (ora Banca di Credito Cooperativo di Roma) e



a carico di [REDACTED] per atto di mutuo a rogito del notaio Giuseppe Valente di Palestrina del 04.02.2000 rep. 89050.

4) Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Roma 2 in data 12.02.2009, ai nn. 857 Reg. Gen. e 486 Reg. Part. a carico [REDACTED]

[REDACTED] emesso dal Tribunale di Velletri in data 15.01.2009 rep. 139 relativamente al bene distinto in Catasto Fabbricati Foglio 9, part. 1594 Sub 501, Categoria C/1 Classe 5, Consistenza 114 m<sup>2</sup>, piani T-S1, Largo Michelangelo n. 5; a carico di [REDACTED] per il periodo dall' 11.02.1989 al 02.08.2003.

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE:

L'unità immobiliare è sita in Colferro (RM) Largo Michelangelo n. 5. E' distinta in Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana COL, Foglio 9, part. 1594, Sub 501, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 114 m<sup>2</sup>, Rendita € 2.084,21, piani T-S1, interno 7, scala A. Confina con Largo Michelangelo, via Fontana dell'Oste, vano scala, corte condominiale.

E' parte di un edificio realizzato negli '70 con destinazione residenziale e commerciale.

Il bene oggetto della presente relazione è composto da due vani, uno minore al piano terra e un locale più ampio al piano interrato. Il piano terra, con ingresso su Largo Michelangelo, ha una superficie lorda di mq. 81 ripartita in un negozio di macelleria e di un retro bottega di servizio dotato di un bagno con finestra.

La macelleria ha pavimentazione in mattonelle di ceramica e pareti rivestite di materiale plastico lavabile. Il solaio di copertura ha il contro soffitto con plafoniere a incastro. La scala di collegamento al vano sottostante ha gradini rivestiti in materiale plastico antiscivolo e mancorrente in metallo.

La porta d'ingresso è parte di una parete vetrata realizzata con profilati di alluminio e serranda metallica di protezione.

Il piano interrato ha una superficie lorda totale di mq. 230, ha tre aperture verso la corte condominiale. La pavimentazione è realizzata in mattonelle di ceramica, pareti sono rivestite di materiale plastico lavabile. Il locale, destinato alla vendita di alimenti surgelati, è dotato di controsoffitto.

I locali non hanno riscaldamento e sono allacciati agli impianti a rete comunali (fognature e acqua).

### Riepilogo delle superfici lorde (comprehensive della muratura)

Destinazione d'uso	Superficie mq.	Coefficienti correttivi	Superficie tot. mq.
Commerciale	81		81
Commerciale interr.	230	0,75	172,5
Superficie totale			253,5

## 3. CONFORMITA' A QUANTO CONTENUTO NEL PIGNORAMENTO

Quanto contenuto nel pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Velletri il 15.01.2009 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 12.02.2009 ai nn. 857 Reg. Gen. e 486 Reg. Part. È conforme allo stato dei luoghi. Si precisa che l'indirizzo corretto è Largo Michelangelo 5.

#### 4. AGGIORNAMENTI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana COL, Foglio 9, part. 1594 Sub 501, Categoria C/1 Classe 5, Consistenza 114 m<sup>2</sup>, Rendita € 2.084,21 piani T-S1, interno 7, scala A, via Fontana dell'Oste n. 62A. Tali dati derivano dalla variazione del 21.12.2005 n. 212338 in atti dal 21.12.2005 (prot. n. RM0975211) Variazione per modifica identificativo. Con variazione per fusione di unità immobiliari e cambio da magazzino a deposito del 28.02.1989 n. 21603.1/1989 in atti dal 19.03.1999 sono stati soppressi i sub 17, 18, 19 e 20 che hanno dato origine all'attuale sub 501. Non è ancora stato aggiornato l'attuale indirizzo.

#### 5. DESTINAZIONE DI P. R. G.

Secondo il PRG vigente in Comune di Colleferro l'area su cui insiste l'edificato ricade in zona "B2" Zona residenziale di completamento con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2mc/mq e altezza massima 13,50 ml. La superficie minima d'intervento è di 300 mq.

#### 6. CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico risulta che l'edificio è stato realizzato con Licenza n° 21 del 14.06.1972 prot. 6802 intestata [redacted]. In data 7 aprile 1973 prot. 2353 è stato rilasciato il Nulla Osta per la Variante relativa ai box per autorimesse indirizzato [redacted]. In data 4 gennaio 1989 è stato rilasciato Nulla Osta intestato [redacted] per la realizzazione di una scala interna nel locale negozio. Il permesso di abitabilità è il n° 14 del 17 giugno 1974. L'unità immobiliare risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti.

#### 7. ALIENABILITA' DEL BENE

Il bene è alienabile in un unico lotto.

#### 8. Il bene è di proprietà [redacted]

proprietà 1/1.

#### 9. L'unità immobiliare è attualmente occupata dall'attività commerciale [redacted]

#### 10. Il bene non è occupato da coniuge separato.

#### 11. L'immobile non è sottoposto a vincoli ambientali o paesaggistici.

#### 12. VALUTAZIONE

Criterio di Stima: La stima riguarda un bene che deve essere posto in vendita.

Il valore da determinare, pertanto, è il più probabile valore di mercato, determinato con il metodo comparativo diretto, facendo cioè riferimento al prezzo di mercato e, quando fornito, mediando il valore ricavato con quello ottenuto utilizzando le stime di mercato fornite dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

Fonti di informazione: Catasto di Roma, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Colleferro, fonti

dirette relative all'andamento del mercato per costruzioni o parti di costruzioni simili.

Bibliografia di riferimento relativa ai coefficienti correttivi : "La Valutazione Immobiliare nel Diritto e nella Pratica" Maria Elisabetta Persico, Francesca Zanella, Barbara Antonuzi, Nehira Boursier Niutta; Giuffrè Editore febbraio 2004.

#### Valutazione delle superfici

Destinazione d'uso	Superficie mq.	Coefficienti correttivi	Superficie tot. mq.
Commerciale	81		81
Commerciale interr.	230	0,75	172,5
Superficie totale			253,5

Dalle indagini di mercato eseguite localmente presso gli operatori specializzati nel settore e presso società con banche dati specifiche è emerso che il prezzo medio di vendita di immobili con simile localizzazione, con destinazione d'uso commerciale, è compreso nell'intervallo tra €/mq 1.300,00 e €/mq 1.700,00.

Nel caso in oggetto, tenuto conto della tipologia edilizia, dell'epoca di edificazione, dello stato di conservazione e manutenzione, si ritiene congruo utilizzare un valore di mercato pari € 1.500,00.

Pertanto avremo mq. 253,50 x 1.500,00 = € 380.250,00

La banca dati relativa all'anno 2009, secondo e primo semestre, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, non mostra valori di mercato relativi alla zona di espansione. Gli unici forniti sono quelli riferiti alla zona centrale e risultano pari a min. €/mq. 1.800,00 e max €/mq. 2.500,00, oggettivamente non utilizzabili nel caso di specie.


#### Prezzo base d'asta dell'immobile.

Il valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, è pari ad € 380.250,00 (trecentottantamila duecentocinquanta/00).

Il Perito  
Arch. Daniela Mongini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO  
DANIELA  
MONGINI  
N° 7690  
ROMA

  
Esecuzione Immobiliare  
Banca di Credito Cooperativo di Roma S.c.r.l.





**Procedura n° 24/2009**  
Giudice Esecutore dott. Riccardo Audino

**RELAZIONE DI STIMA**  
**CHIARIMENTI SULLE DISCORDANZE DELLE SUPERFICI**  
**DELL'IMMOBILE**

*Tecnico incaricato arch. Daniela Mongini  
iscritta all'Albo degli Architetti di Roma al n° 7690  
iscritta all'Albo Civile del Tribunale di Velletri al n° 1355  
con studio in Pomezia via Cavour, 30*





La sottoscritta arch. Daniela Mongini, con studio in Pomezia, via Cavour n° 30, in data 15.09.2009 ha prestato giuramento in qualità di C. T. U. per rispondere ai quesiti di rito.

In riferimento al punto al punto 2) DESCRIZIONE DEL BENE e relativamente al calcolo delle superfici, fa presente quanto segue:

Dalle visure storiche per immobile, il piano interrato al momento dell'impianto, era suddiviso in quattro unità immobiliari di cui tre con classe C/2 (deposito) e una C/6 (rimessa auto). Per ciascuna di esse, sulla visura catastale, è stata riportata la **superficie netta** corrispondente (sulla quale si applica la rendita catastale da parte dell'Agenzia del Territorio).

Nel 1989, contemporaneamente alla fusione dei subalterni è stata effettuata una variazione di classe, da C/2 e C/6 a C/1 (negozio).

Dalla mappa catastale depositata, il sub 501 risulta così composto sia dal piano terra, destinato a negozio, che dal piano interrato dichiarato sotto negozio.

Come da chiarimenti avuti dal tecnico operante presso gli uffici del Catasto, la classe C/1 (negozio), al momento della valutazione della relativa rendita catastale da applicare, subisce delle decurtazioni in percentuale, in virtù del presunto utilizzo possibile, in riferimento alle destinazioni che si evincono o vengono riportate nelle planimetrie depositate.

La superficie destinata a retro negozio viene calcolata al 60%; i locali interrati dal 20 al 30% a seconda delle caratteristiche e degli utilizzi possibili.

Tali valori vengono direttamente applicati dai tecnici interni agli uffici catastali in fase di lavorazione della pratica.

A seguito dell'analisi delle superfici risultanti sulle visure storiche, confrontate con le superfici di progetto risulta che:

Piano terra superficie lorda totale mq. 81

Piano interrato superficie lorda totale mq. 230

L'apparato murario incide tra il 15 - 20% circa sulla superficie ( $230 - 15\% = 195,50$  assimilabili a 194 catastali).

Catastalmente (con le superfici nette utili) il piano interrato ha una superficie di mq. 194, risultanti dalla somma dei sub 17 (mq. 81); 18 mq.46); 19 (mq.49) e 20 (mq.18)

Il piano terra ha una superficie utile, al netto della muratura e del vano scala, pari a mq. 65 mq di cui 42 destinata alla vendita e mq. 23 come retro negozio.

Applicando le valutazioni catastali come sopra esposte avremo

Piano terra vendita	mq.	42
retro negozio il 60% di mq. 23	= mq.	13,80
Piano interrato il 30% di mq. 194	= mq.	58,20

---

Tot mq. 114,00

Pertanto, nonostante le diverse valutazioni delle superfici, non si rileva in pratica discordanza tra di esse, in quanto:

- A causa del cambio di classe, decisa al momento della fusione dei subalterni, si ha avuto un abbattimento (effettuato d'ufficio) delle superfici poiché la classe C/1 produce maggiore rendita derivante dal diverso presunto utilizzo;
- In sede di stima, per stabilire il più probabile valore di mercato del bene, si tiene conto dell'immobile nel suo intero, applicando gli indici di abbattimento relativi alla situazione oggettiva (per un uso commerciale il piano terra ha un valore diverso da un piano interrato).

La scrivente non ha, pertanto, ritenuto opportuno effettuare ulteriori variazioni in considerazione del fatto che se l'intera superficie venisse dichiarata come superficie di vendita effettiva, la relativa rendita catastale subirebbe incrementi notevoli (oltre tre volte quello attuale che ammonta a € 2.084,21) con evidenti ripercussioni sull'alienabilità del bene senza peraltro influire sul suo valore reale e sullo stesso stato di fatto.

Tanto si doveva.



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Esecuzione Immobiliare**

Banca di Credito Cooperativo di Roma S.c.r.l.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Procedura n° 24/2009**

Giudice Esecutore dott. **Riccardo Audino**

**Integrazione alla**

**RELAZIONE DI STIMA**

**CHIARIMENTI SULLE DISCORDANZE DELLE SUPERFICI  
DELL'IMMOBILE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Tecnico incaricato arch. Daniela Mongini  
iscritta all'Albo degli Architetti di Roma al n° 7690  
iscritta all'Albo Civile del Tribunale di Velletri al n°1355  
con studio in Pomezia via Cavour, 30  
e – mail: [daniela.mongini@alice.it](mailto:daniela.mongini@alice.it)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: DANIELA MONGINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 18427



La sottoscritta arch. Daniela Mongini, con studio in Pomezia via Cavour, 30, facendo seguito alla richiesta del Notaio Dott. Bruna Pistolesi "che vengano adottati i provvedimenti necessari affinché venga corretta la consistenza catastale dell'immobile in oggetto e comunque venga chiarita la discordanza tra la consistenza catastale risultante dai subalterni soppressi e la consistenza reale riportata nella descrizione del bando di vendita" ; dietro autorizzazione del Sig. Giudice Esecutore Dott. Riccardo Audino, ha provveduto ad eseguire quanto autorizzato.

Si evidenzia che preliminarmente alla presentazione del nuovo modello DOCFA, a riprova di quanto già chiarito ed esposto nella relazione aggiuntiva depositata in data 19 marzo 2014, ha presentato richiesta, presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, delle planimetrie di impianto dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Tali planimetrie, in numero di quattro, rappresentano i subalterni che hanno dato origine all'attuale identificazione dell'immobile al Foglio 9, part.1594; sub 501. Precisamente sempre al Foglio 9, part. 1594, il sub 17 per 81 mq.; il sub 18 per 46 mq.; il sub 19 per 49 mq tutti appartenenti alla Categoria C/2 (magazzino); il sub 20 per 18 mq. ricadente nella categoria C/6 ( Box).

Va precisato che tale categoria è stata assegnata direttamente dai tecnici dell'Agenzia del Territorio. Negli elaborati grafici allegati alla Licenza per l'Esecuzione dei Lavori Edili n° 21 del 13 giugno 1972 prot. 6802 i locali avevano, sin dall'origine, destinazione di "sottobottega".

Al momento dell'acquisizione dei locali, [REDACTED] hanno richiesto l'autorizzazione alla realizzazione di una scala interna che mettesse in comunicazione il negozio del piano terra con il locale del piano sottostante, provvedendo alla presentazione della planimetria con le nuove caratteristiche.

La scrivente, pur avendo già esposto i motivi per cui la somma delle consistenze dei precedenti subalterni non corrispondeva alla consistenza attuale, (si ribadisce che la discordanza è dovuta alla diversa categoria catastale) ha provveduto alla elaborazione di una nuova planimetria.

Si è mantenuta la categoria che per le pregresse e attuali caratteristiche dell'unità immobiliare, è stata a suo tempo assegnata, non essendo intervenute nel tempo variazioni né quantitative, né qualitative che ne giustificassero il cambiamento.

Allo stato di fatto, pur avendo provveduto alla presentazione di nuovi elaborati grafici, la consistenza catastale è risultata invariata e pari a mq. 114.

Tale risultante è quanto elaborato dal programma DOCFA a fronte di una superficie di vendita lorda pari a mq. 55 e una superficie di servizio (retro negozio e sotto bottega) di mq. 251 lordi. Tali superfici reali trovano riscontro in quanto riportato nella relazione peritale.

Pertanto, come si evince dalla visura catastale aggiornata, la consistenza catastale è di mq. 114, la superficie catastale è di mq. 181, la superficie reale è di mq. 306 (311 in relazione; tale esiguo scarto è dovuto alla diversa modalità di misurazione dell'apparato murario che in sede di presentazione dell'elaborato planimetrico viene effettuata digitalmente); la superficie commerciale, applicati i coefficienti di adeguamento è di mq. 253.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

In fede

Arch. Daniela Mongini

#### Allegati

- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Planimetria e dichiarazione sub 17
- Planimetria e dichiarazione sub 18
- Planimetria e dichiarazione sub 19
- Planimetria e dichiarazione sub 20
- Copia Licenza per l'Esecuzione dei Lavori Edili n° 21 del 13 giugno 1972 prot. 6802 e estratto del grafico allegato. (La copia integrale viene allecata alla copia cartacea della presente relazione.
- Copia dell'autorizzazione all'esecuzione della scala interna tra i due locali prot. 7587/88 del 4 gennaio 1988 e grafico allegato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

