

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA:	R.G.E. 61/2024
PROMOSSA DA:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
CONTRO:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

GIUDICE:	DOTT. STEFANO PALMACCIO
C.T.U.:	ING. MAURA BATTILOCCHIO
CUSTODE:	AVV. CRISTINA ALBANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

- A)** 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:
- In primo luogo
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.
- In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
- oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
- Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- B)** - In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.
- Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.
- C)** Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- D)** Predisponga, sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...);
- E)** acquisisca, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

B) *avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

3. Storia e identificazione catastale

A) accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- a3- se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

C) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici).

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) acquisisca, ove non depositati **i certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

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

5. Occupazione dell'immobile pignorato

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

B) accerti se l'immobile è libero o occupato;

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

D) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

6. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

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

B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

8. Stima

A) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **Depositi** entro **sessanta** giorni dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individualizzazione di possibili offerenti ex art 569 bis c.p.c. nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamente, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico;
- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quaranta** 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 **dieci** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **venti** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a)** le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b)** una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d)** una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf o word.zip;

e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

<p>L'esecuzione immobiliare riguarda:</p> <p>un autolavaggio, un distributore carburante e un locale adibito a bar, magazzino, wc;</p> <p>un capannone con 4 aree parcheggio scoperte.</p> <p>Le proprietà sono ubicate nel comune di Fiumicino (RM).</p>

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	22/05/2024	Accettazione nomina	
	Fascicolo telematico	22/05/2024	(Tipo consultazione)	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	10/06/2024	(Planimetrie, visure catastali, estratto di mappa)	Allegato 1
	Conservatoria		(Tipo Ispezione di verifica)	
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)		(Tipo dati in relazione)	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)		(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI FIUMICINO)	Urbanistica	<p>Il compendio immobiliare è stato realizzato con Permesso di costruire n. 21 rilasciato il 31/01/2008, variante n. 122 rilasciata il 09/07/2009, variante n. 71 rilasciata il 17/05/2010 rilasciate dal Comune di Fiumicino</p> <p>E' presente l'Autorizzazione di Abitabilità n. 99/AG/11 del 17/11/2011 immobile fg XXX plla XXX sub X, ora XXX</p>		Allegato 2
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure, planimetrie catastali, estratto di mappa		
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	<p>La proprietà identificata al NCEU di Fiumicino al fg XXX, plla XXX, sub X e sub XXX è locata a XXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXX con canone di locazione annuo concordato in € 12.000,00 e successiva cessione del ramo di</p>		Allegato 3

		<p>azienda alla XXXXXXXXX con contratto di sei anni dal 1/04/2016 al 31/03/2022 e successivamente rinnovabile di anno in anno con canone annuo di € 60.000,00 atto notar Clericò di Terni Rep. 17314/12074 del 3.03.2016 registrato a Terni in data 10.03.2016 al n. 1812 serie 1T, contratto trasferito alla XXXXXXXXX</p> <p>La proprietà identificata al NCEU di Fiumicino al fg XXX, plla XXX, sub X, sub X, sub XXX, sub XXX, sub XXX e sub XXX è locata a XXXXXXXXXXXXXXX con contratto di locazione registrato a Terni in data 28.04.2015 al n. 2507 serie 1T e trascritto a Roma 1 in data 28.04.2015 ai numeri 30477,4125, al canone annuo di 6.000,00 €</p>		
	Atto di compravendita	<i>Atto di compravendita del 09/11/2010 repertorio 58076 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini, nonché Atto di compravendita del 25/06/2014 repertorio 62816/16982 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini in rettifica del precedente</i>	<i>Allegato 4</i>	
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
FIUMICINO	Sopralluogo	13/06/2024	Positivo	Allegato 5
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	12/11/2024		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)			
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Si	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)**Quesito 1.A)****Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	si	28/03/2024		
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B)

-e1 – Certificato di Stato Civile:
-e2 – Certificato di matrimonio:

--

Quesito 1.C) 1.D)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

- **Immobile:** NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X - **Tipo :** Autolavaggio
- **Immobile:** NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X - **Tipo :** Locale artigianale
- **Immobile:** NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X - **Tipo :** Locale artigianale
- **Immobile:** NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub XXX - **Tipo :** Distributore carburante e locale gestore
- **Immobile:** NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub XXX - **Tipo :** parcheggio scoperto
- **Immobile:** NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub XXX - **Tipo :** parcheggio scoperto
- **Immobile:** NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub XXX - **Tipo :** parcheggio scoperto
- **Immobile:** NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub XXX - **Tipo :** parcheggio scoperto

IPOTECHE:

Iscrizione nn. 66698/15801 del 18/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09/11/2010 numero di repertorio 58077 Notaio Pasqualini Gian Luca sede Terni a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede Siena c.f. 00884060526, contro XXXXXXXXXXXX sede Roma c.f. 06598541008, capitale € 1.200.000,00 totale € 2.400.000,00 durata 10 anni.

Grava su Fiumicino fg XXX, plla XXX, sub X, fg XXX, plla XXX, sub X, fg XXX, plla XXX, sub X, fg XXX, plla XXX, sub X, fg XXX, plla XXX, sub X, Fiumicino fg XXX, plla XXX, plla XXX

A margine risultano:

annotazione ad iscrizione n. 9756 del 06/12/2013 derivante da annotazione ad iscrizione proroga durata ammortamento mutuo

PIGNORAMENTI:

Trascrizione ai nn. 16870/12614 del 28/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/02/2024 numero di repertorio 8190 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI ROMA sede Roma a favore di XXXXXXXXXXXX Sede Roma c.f. 14535321005 contro XXXXXXXXXXXX Sede Roma c.f. 06598541008

Grava su Fiumicino fg XXX plla XXX sub X, fg XXX plla XXX sub XXX, fg XXX plla XXX sub XXX, fg XXX plla XXX sub XXX, fg XXX plla XXX sub XXX, fg XXX plla XXX sub XXX, fg XXX plla XXX sub X, fg XXX plla XXX sub X.

SEQUESTRI:**DOMANDE GIUDIZIALI:****SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:****ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)**

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

PROPRIETÀ'	PROPRIETÀ' AL VENTENNIO
██████████ (1/1)	NO
██████████ (1/2)	SI
PROVENIENZA (1. E): Atto di compravendita del 09/11/2010 repertorio 58076 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini, nonché Atto di compravendita del 25/06/2014 repertorio 62816/16982 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini in rettifica del precedente	
DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1.D) : ██████████ ha acquistato tramite atto di compravendita del 09/11/2010 repertorio 58076 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini, nonché Atto di compravendita del 25/06/2014 repertorio 62816/16982 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini in rettifica del precedente da ██████████ alla quale la proprietà è pervenuta tramite atto di compravendita del 29/12/2003 repertorio 84632, Notaio Dott. Marcello Di Fabio.	

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)****Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile	Tipo : Autolavaggio							
COMUNE	Fiumicino							
VIA / CIVICO	Via della Muratella, 791							
PIANO/INTERNO	piano T							
	UNITÀ' AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Piano terra						mq 240	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								
							SUPERF. CALPESTABILE	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Allegato 6	
CONFINI								
Subalterno 501, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
719	281	2	1	D/8				€ 1.600,00
Indirizzo: Via della Muratella, 791 piano T – Fiumicino (RM)								
CARATTERISTICHE								
L'autolavaggio non è presente in quanto i lavori non sono stati eseguiti.								
L'area è in parte cementata, in parte asfaltata e parzialmente giardinata.								

Descrizione immobile

Immobile		Tipo : Locale artigianale int. 1							
COMUNE		Fiumicino							
VIA / CIVICO		Via della Muratella, 791							
PIANO/INTERNO		piano T, S1							
		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE		
		Piano terra					mq 145		
		Piano meno uno					mq 310		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE									
									SUPERF. CALPESTABILE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA									Allegato 6
CONFINI									
Subalterno X, sub. XXX, con distacco su via della Muratella, salvo altri.									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
XXX	XX X	X	1	C/3	1	450 mq	335 mq	€ 1.673,32	
Indirizzo: Via della Muratella, 791 piano T, S1 – Fiumicino (RM)									
CARATTERISTICHE INTERNE									
L’immobile oggetto di esecuzione è un locale artigianale allo stato grezzo ed in stato di abbandono da circa 10 anni.									
E’ costituito da piano terra (H=3,00m) e primo piano interrato (H=3,00m). I 2 piani sono collegati tramite scala in c.a. in pessime condizioni.									
L’immobile si trova nel comune di Fiumicino, in località Maccarese.									
E’ privo di pavimenti, ad eccezione dei bagni, di impianti, di serramenti (sia interni che esterni) e di ogni tipo di finitura.									
All’interno degli ambienti sono presenti materiali di risulta e mobilia abbandonata.									
L’immobile non è ben delimitato rispetto al subalterno 4.									
CARATTERISTICHE ESTERNE									
Esternamente l’edificio è intonacato e parzialmente ricoperto da graffiti.									

Descrizione immobile

Immobile	Tipo : Locale artigianale int. 2							
COMUNE	Fiumicino							
VIA / CIVICO	Via della Muratella, 791							
PIANO/INTERNO	piano T							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Piano terra						mq 145	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								
							SUPERF. CALPESTABILE	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							<i>Allegato 6</i>	
CONFINI								
Subalterno X, sub. XXX, con distacco su via della Muratella, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XXX	XX X	X	1	C/3	1	150 mq	168 mq	€ 557,77
Indirizzo: Via della Muratella, 791 piano T – Fiumicino (RM)								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>L'immobile oggetto di esecuzione è un locale artigianale allo stato grezzo ed in stato di abbandono da circa 10 anni.</p> <p>E' costituito dal solo piano terra (H=3,00m).</p> <p>L'immobile si trova nel comune di Fiumicino, in località Maccarese.</p> <p>E' privo di pavimenti, di impianti, di serramenti (sia interni che esterni) e di ogni tipo di finitura.</p> <p>All'interno degli ambienti sono presenti materiali di risulta e mobilia abbandonata.</p> <p>L'immobile non è ben delimitato rispetto al subalterno 3.</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Esternamente l'edificio è intonacato e parzialmente ricoperto da graffiti.								

Descrizione immobile

Immobile	Tipo : Distributore carburante e locale gestore (bar, magazzino, wc)							
COMUNE	Fiumicino							
VIA / CIVICO	Via della Muratella, 791							
PIANO/INTERNO	piano T							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Piano terra (locale gestore)						mq 51	
	Distributore carburante						mq 340	
	Area a servizio del distributore carburante						mq 4360	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								
SUPERF. CALPESTABILE								
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA <i>Allegato 6</i>								
CONFINI								
Particella XXX, Sub. XXX, sub. X, via della Muratella, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XXX	XX X	XXX	1	E/3				€ 13.776,00
Indirizzo: Via della Muratella, 791 piano T – Fiumicino (RM)								
CARATTERISTICHE INTERNE								
LOCALE GESTORE								
L'immobile di circa 60 mq, è costituito da un bar, da due magazzini, di cui uno con accesso dall'esterno, da un ufficio e da due bagni, di cui uno a servizio dei clienti con accesso dall'esterno.								
L'edificio è in c.a. con tamponature in muratura. Nel bagno a servizio dei dipendenti del bar sono presenti i seguenti sanitari in porcellana bianca: un wc e un lavabo. Nel bagno a servizio dei clienti sono presenti i seguenti sanitari in porcellana bianca: un wc e un lavabo. I serramenti esterni sono in vetro semplice, privi di camera. Le porte interne sono tamburate a scomparsa, quella del bagno è a soffietto. Sia il bar che l'ufficio sono dotati di condizionatori per la climatizzazione dell'aria con unità interne ed esterne.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
LOCALE GESTORE								
Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato. La copertura è piana.								
Accanto al bar è presente una tettoia con struttura metallica (4x4) e copertura in pvc a 4 falde.								
AREA A SERVIZIO DEL DISTRIBUTORE CARBURANTE								
L'area è completamente asfaltata e giardinata.								
Sul confine con la particella 280 è presente la cisterna GPL coperta da tettoia metallica e recinzione metallica.								
Sul confine con il subalterno 506 è presente un manufatto in muratura (locale pompe – 2,6x2,3).								
DISTRIBUTORE CARBURANTE (di altra proprietà)								
E' costituito da:								
una pensilina 12x23 con 3 pilastri quadrati (0,50x0,50) in acciaio con:								
- 1 distributore multiprodotto a 8 pistole								

- 1 distributore multiprodotto a 8 pistole
 - 1 distributore multiprodotto a 4 pistole
- una pensilina 8x8 con 1 pilastro centrale (0,30x0,30) in acciaio con:
- 1 distributore a doppia erogazione

Sono presenti i seguenti serbatoi:

- 3 serbatoi per gasolio da 20.000 lt cadauno
- 2 serbatoi per benzina da 20.000 lt cadauno
- 1 serbatoio per GPL da 30.000 lt

E' presente un impianto di videosorveglianza.

E' presente l'impianto antincendio con elettropompa.

Descrizione immobile

Immobile	Tipo : Area parcheggio scoperto a servizio del capannone							
COMUNE	Fiumicino							
VIA / CIVICO	Via della Muratella, 791							
PIANO/INTERNO	piano T							
	UNITÀ' AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Piano terra						mq 150	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								
							SUPERF. CALPESTABILE	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Allegato 6			
CONFINI								
Subalterno XXX, sub. XXX, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XXX	XX X	XXX	1	C/6	4	150 mq	150 mq	€ 162,68
Indirizzo: Via della Muratella, 791 piano T – Fiumicino (RM)								
CARATTERISTICHE								
L'area destinata a parcheggio scoperto si presenta come una zona incolta, non è asfaltata e non sono presenti linee a terra di delimitazione, né cigli stradali.								

Descrizione immobile

Immobile	Tipo : Area parcheggio scoperto a servizio del capannone							
COMUNE	Fiumicino							
VIA / CIVICO	Via della Muratella, 791							
PIANO/INTERNO	piano T							
	UNITÀ' AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Piano terra						mq 150	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								
							SUPERF. CALPESTABILE	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Allegato 6			
CONFINI								
Subalterno XXX, sub. XXX, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XXX	XX X	XXX	1	C/6	4	150 mq	150 mq	€ 162,68
Indirizzo: Via della Muratella, 791 piano T – Fiumicino (RM)								
CARATTERISTICHE								
L'area destinata a parcheggio scoperto si presenta come una zona incolta, non è asfaltata e non sono presenti linee a terra di delimitazione, né cigli stradali.								

Descrizione immobile

Immobile	Tipo : Area parcheggio scoperto a servizio del capannone							
COMUNE	Fiumicino							
VIA / CIVICO	Via della Muratella, 791							
PIANO/INTERNO	piano T							
	UNITÀ' AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Piano terra						mq 150	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								
							SUPERF. CALPESTABILE	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Allegato 6			
CONFINI								
Subalterno XXX, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XXX	XX X	XXX	1	C/6	4	150 mq	150 mq	€ 162,68
Indirizzo: Via della Muratella, 791 piano T – Fiumicino (RM)								
CARATTERISTICHE								
L'area destinata a parcheggio scoperto si presenta come una zona incolta, non è asfaltata e non sono presenti linee a terra di delimitazione, né cigli stradali.								

Descrizione immobile

Immobile	Tipo : Area parcheggio scoperto a servizio del capannone							
COMUNE	Fiumicino							
VIA / CIVICO	Via della Muratella, 791							
PIANO/INTERNO	piano T							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Piano terra						mq 200	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								
							SUPERF. CALPESTABILE	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Allegato 6			
CONFINI								
Subalterno XXX, sub. XXX, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XXX	XX X	XXX	1	C/6	4	200 mq	200 mq	€ 216,91
Indirizzo: Via della Muratella, 791 piano T – Fiumicino (RM)								
CARATTERISTICHE								
L'area destinata a parcheggio scoperto si presenta come una zona incolta, non è asfaltata e non sono presenti linee a terra di delimitazione, né cigli stradali.								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X è esente dalle imposte
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X è esente dalle imposte
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X è esente dalle imposte
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub XXX è esente dalle imposte
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub XXX è esente dalle imposte
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub XXX è esente dalle imposte
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub XXX è esente dalle imposte
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub XXX è esente dalle imposte

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Quesito 3.A)****Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:**

La descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento è conforme alla descrizione attuale del bene.

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

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)**Acquisizione delle mappe censuarie****Quesito 3.C)****Aggiornamento del catasto****4. SITUAZIONE URBANISTICA****Quesito 4.A) - PRG****Strumento urbanistico comunale:**

Nel P.R.G. del Comune di Fiumicino il compendio immobiliare si trova nella sottozona E1.

Quesito 4.B) - CDU**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):**

Non necessario

Quesito 4.C) - Titoli edilizi**Regolarità edilizia:**

Il compendio immobiliare è stato realizzato con Permesso di costruire n. 21 rilasciato il 31/01/2008, variante n. 122 rilasciata il 09/07/2009, variante n. 71 rilasciata il 17/05/2010 rilasciate dal Comune di Fiumicino

Quesito 4.D) - Agibilità**Dichiarazione di agibilità:**

Agli atti è presente l'Autorizzazione di Abitabilità n. 99/AG/11 del 17/11/2011 immobile fg XXX plla XXX sub X, ora fg XXX plla XXX sub XXX

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)****Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X**

Non sono stati fatti i lavori di realizzazione dell'autolavaggio, pertanto lo stato dei luoghi è diverso rispetto al progetto presente in comune (quello allegato alla variante n. 71 rilasciata il 17/05/2010).

L'area è in parte cementata, in parte asfaltata e parzialmente giardinata.

Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X

Lo stato dei luoghi rispetto al progetto presente in comune (quello allegato alla variante n. 71 rilasciata il 17/05/2010) presenta alcune difformità. C'è una diversa distribuzione interna al piano terra e non c'è alcuna separazione con il subalterno 4. Inoltre le finestre sul lato ovest e lato sud non coincidono con quelle del progetto.

Si precisa comunque che i lavori non sono ultimati, il locale è privo di serramenti, pavimenti, impianti e montacarichi.

La diversa distribuzione interna può essere sanata tramite CILA in sanatoria. Le finestre devono essere ripristinate come da progetto.

Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X

Lo stato dei luoghi rispetto al progetto presente in comune (quello allegato alla variante n. 71 rilasciata il 17/05/2010) presenta alcune difformità. C'è una diversa distribuzione interna e non c'è alcuna separazione con il subalterno 3. Inoltre le finestre sul lato ovest non coincidono con quelle del progetto.

Si precisa comunque che i lavori non sono ultimati, il locale è privo di serramenti, pavimenti e impianti.

La diversa distribuzione interna può essere sanata tramite CILA in sanatoria. Le finestre devono essere ripristinate come da progetto.

Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X

Lo stato dei luoghi del locale gestore (bar, magazzino, wc) presenta alcune difformità rispetto al progetto presente in comune (quello allegato alla variante n. 71 rilasciata il 17/05/2010). C'è una diversa distribuzione interna e la finestra centrale sul lato sud nello stato di fatto non c'è. Lo stato di fatto coincide con la planimetria catastale.

Esternamente al locale gestore è presente una tettoia metallica (4x4) con copertura in pvc a 4 falde, che non risulta autorizzata e dovrà pertanto essere rimossa.

La diversa distribuzione interna può essere sanata tramite CILA in sanatoria.

Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X

Non sono stati fatti i lavori di realizzazione dei parcheggi scoperti, pertanto lo stato dei luoghi è diverso rispetto al progetto presente in comune (quello allegato alla variante n. 71 rilasciata il 17/05/2010).

L'area si presenta come una zona incolta, non è asfaltata e non sono presenti linee a terra di delimitazione, né cigli stradali.

Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X

Non sono stati fatti i lavori di realizzazione dei parcheggi scoperti, pertanto lo stato dei luoghi è diverso rispetto al progetto presente in comune (quello allegato alla variante n. 71 rilasciata il 17/05/2010).

L'area si presenta come una zona incolta, non è asfaltata e non sono presenti linee a terra di delimitazione, né cigli stradali.

Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X

Non sono stati fatti i lavori di realizzazione dei parcheggi scoperti, pertanto lo stato dei luoghi è diverso rispetto al

progetto presente in comune (quello allegato alla variante n. 71 rilasciata il 17/05/2010). L'area si presenta come una zona incolta, non è asfaltata e non sono presenti linee a terra di delimitazione, né cigli stradali.
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X Non sono stati fatti i lavori di realizzazione dei parcheggi scoperti, pertanto lo stato dei luoghi è diverso rispetto al progetto presente in comune (quello allegato alla variante n. 71 rilasciata il 17/05/2010). L'area si presenta come una zona incolta, non è asfaltata e non sono presenti linee a terra di delimitazione, né cigli stradali.
Costi: I costi per presentare una CILA in sanatoria ammontano a circa 1.500,00 € ai quali sono da aggiungere i costi del tecnico, per un totale di circa 4.500,00 €.

5. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 5.A) –

Quesito 5.B) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X		E' locato a XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e successiva cessione del ramo di azienda alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X		E' locato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X		E' locato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub XXX		E' locato a XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e successiva cessione del ramo di azienda alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub XXX		E' locato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub XXX		E' locato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub XXX		E' locato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub XXX		E' locato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Quesito 5 C) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X	(1/1) XXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX c.f. 06598541008	Atto di compravendita del 09/11/2010 repertorio 58076 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini, nonché Atto di compravendita del 25/06/2014 repertorio 62816/16982 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini in rettifica del precedente	28/03/2024

Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X	(1/1) XXXXXXXXXXXXXX XXXXX c.f. 06598541008	Atto di compravendita del 09/11/2010 repertorio 58076 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini, nonché Atto di compravendita del 25/06/2014 repertorio 62816/16982 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini in rettifica del precedente	28/03/2024
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X	(1/1) XXXXXXXXXXXXXX XXXXX c.f. 06598541008	Atto di compravendita del 09/11/2010 repertorio 58076 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini, nonché Atto di compravendita del 25/06/2014 repertorio 62816/16982 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini in rettifica del precedente	28/03/2024
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X	(1/1) XXXXXXXXXXXXXX XXXXX c.f. 06598541008	Atto di compravendita del 09/11/2010 repertorio 58076 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini, nonché Atto di compravendita del 25/06/2014 repertorio 62816/16982 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini in rettifica del precedente	28/03/2024
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X	(1/1) XXXXXXXXXXXXXX XXXXX c.f. 06598541008	Atto di compravendita del 09/11/2010 repertorio 58076 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini, nonché Atto di compravendita del 25/06/2014 repertorio 62816/16982 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini in rettifica del precedente	28/03/2024
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X	(1/1) XXXXXXXXXXXXXX XXXXX c.f. 06598541008	Atto di compravendita del 09/11/2010 repertorio 58076 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini, nonché Atto di compravendita del 25/06/2014 repertorio 62816/16982 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini in rettifica del precedente	28/03/2024
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X	(1/1) XXXXXXXXXXXXXX XXXXX c.f. 06598541008	Atto di compravendita del 09/11/2010 repertorio 58076 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini, nonché Atto di compravendita del 25/06/2014 repertorio 62816/16982 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini in rettifica del precedente	28/03/2024
Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X	(1/1) XXXXXXXXXXXXXX XXXXX c.f. 06598541008	Atto di compravendita del 09/11/2010 repertorio 58076 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini, nonché Atto di compravendita del 25/06/2014 repertorio 62816/16982 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini in rettifica del precedente	28/03/2024
Immobile	(1/1)	Atto di compravendita del	28/03/2024

identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X	XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX c.f. 06598541008	09/11/2010 repertorio 58076 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini, nonché Atto di compravendita del 25/06/2014 repertorio 62816/16982 Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini in rettifica del precedente	
---	--	--	--

Quesito 5 D) – Atti privati o contratti di locazione sull’immobile

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratto di locazione: Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X, fg XXX plla XXX sub XXX	<i>Contratto registrato a Terni in data 10.03.2016 al n. 1812 serie 1T</i>		SI	
Contratto di locazione: Immobile identificato al NCEU Fiumicino fg XXX plla XXX sub X, fg XXX plla XXX sub X, fg XXX plla XXX sub X, fg XXX plla XXX sub X, fg XXX plla XXX sub X, fg XXX plla XXX sub X,	<i>Contratto registrato a Terni in data 28.04.2015 al n. 2507 serie 1T e trascritto a Roma 1 in data 28.04.2015 ai numeri 30477,4125</i>		SI	

Quesito 5.E) – Stima del canone di locazione di mercato

<p>Gli immobili identificati al NCEU di Fiumicino fg XXX plla XXX sub X, fg XXX plla XXX sub X, sono locati alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per € 1.000,00 mensili la quale ha subaffittato alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per € 5.000,00 mensili. Si precisa che la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è proprietaria di un ramo d’azienda svolgente attività di vendita di carburanti per autotrazione comprensivo dei mobili, degli arredi, delle macchine, degli impianti, dell’attrezzatura varia e minuta.</p> <p>Tutto ciò premesso e considerato l’importo di 1.000,00 € / mese appare inferiore al valore di mercato. Pertanto è stata fatta un’indagine di mercato (di cui si allega documentazione) al fine di trovare il valore del canone di locazione più appropriato.</p> <p>Nello specifico prendendo in esame un compendio simile, ma più grande è emerso che lo stesso ha un canone di locazione annuo pari a 10,00 € / mq, pertanto: Stima del canone di locazione annuo: mq 5000 x 10,00 € / mq = € 50.000,00</p> <p>Gli immobili identificati al NCEU di Fiumicino fg XXX plla XXX sub X, fg XXX plla XXX sub X, fg XXX plla XXX sub X, fg XXX plla XXX sub X, fg XXX plla XXX sub X, fg XXX plla XXX sub X, sono locati alla XXXXXXXXXXXX per € 500,00 mensili.</p> <p>In base ad indagine di mercato è emerso che il canone di locazione per questo tipo di immobile si aggira</p>
--

intorno a 40-50 € al mq annuo. Tenendo conto dello stato manutentivo degli immobili l'importo per la valutazione dello stesso è pari a 20,00 €/mq annuo.

Pertanto la stima del canone di locazione annuo risulta: $\text{mq } 597,50 \times 20,00 \text{ €} / \text{mq} = \text{€ } 11.950,00$

Quesito 5 F) – Assegnazione della casa coniugale

6. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 6.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincoli:	PTPR REGIONE LAZIO Tav A Paesaggio naturale agrario Tavola B Canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto Beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto Vincolo aeroportuale	

Quesito 6.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:
Spese straordinarie già deliberate:
Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni:
Altro:

Quesito 6.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare risulta libera da usi civici. (<i>Allegato 7</i>)
--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		21/02/2024		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
LOTTO UNICO: Autolavaggio, distributore carburante e locale adibito a bar, magazzino, wc. Capannone con 4 aree	XXXXXXXXXXXXXX (1/1)	fg XXX plla XXX sub X fg XXX plla XXX sub X fg XXX plla XXX sub X fg XXX plla XXX sub X fg XXX plla XXX sub X	1/1	18/11/2010

parcheggio scoperte		fg XXX plla XXX sub X fg XXX plla XXX sub X fg XXX plla XXX sub X		
---------------------	--	---	--	--

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

I beni si trovano tutti sulla stessa particella, si ritiene pertanto di non doverli scorporare.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

LOTTO UNICO:

Autolavaggio, distributore carburante e locale adibito a bar, magazzino, wc.

Capannone con 4 aree parcheggio scoperte

Immobili identificati al NCEU di Fiumicino fg XXX plla XXX sub X, fg XXX plla XXX sub X, fg XXX plla XXX sub X, fg XXX plla XXX sub X, fg XXX plla XXX sub XXX, fg XXX plla XXX sub XXX, fg XXX plla XXX sub XXX, fg XXX plla XXX sub XXX

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile Autolavaggio (attualmente è un'area in parte cementata, in parte asfaltata e parzialmente giardinata)		Sup. lorda (mq) mq 240	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata mq 60 (25%)
			Superficie commerciale	Mq 60
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i> Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stata fatta un'indagine di mercato, si è tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile stesso.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore di mercato medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Autolavaggio (attualmente è un'area in parte cementata, in parte asfaltata e parzialmente giardinata)		Valore minimo €/mq 1.000,00	1.500,00	1.500,00 €/mq
		Valore massimo €/mq 2.000,00		
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Tenendo conto delle condizioni dell'area si ritiene opportuno adeguare il valore di mercato a €/mq 1.000,00				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Autolavaggio (attualmente è un'area in parte cementata, in parte asfaltata e parzialmente giardinata)	60	1.000,00	60.000,00 €	

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Locale artigianale int. 1		mq 159,5		mq 159,5
		mq 341		mq 170,5 (50%)
			Superficie commerciale	Mq 330
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stata fatta un'indagine di mercato, si è tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile stesso.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valori di medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Locale artigianale int. 1				400,00 €/mq
		Valore minimo €/mq 300,00	400,00	
		Valore massimo €/mq 500,00		
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Tenendo conto delle condizioni del capannone si ritiene opportuno adeguare il valore di mercato a €/mq 300,00				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene		Mq	€/mq	Valore di mercato
Locale artigianale int. 1		330	300,00	99.000,00 €

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Locale artigianale int. 2		mq 159,5		mq 159,5
			Superficie commerciale	Mq 159,5
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stata fatta un'indagine di mercato, si è tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile stesso.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valori di medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Locale artigianale int. 2				400,00 €/mq
		Valore minimo €/mq 300,00	400,00	
		Valore massimo €/mq 500,00		
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Tenendo conto delle condizioni del capannone si ritiene opportuno adeguare il valore di mercato a €/mq 300,00				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Locale artigianale int. 2	159,5	300,00	47.850,00 €	

Immobile Distributore carburante (come descritto a pagina 11 e 12), area a servizio dello stesso e locale gestore (bar, magazzino, wc)		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Locale gestore		mq 60		mq 60
Distributore carburante		mq 340		mq 340
Area a servizio del distributore carburante		mq 4360		mq 1090 (25%)
			Superficie commerciale	Mq 1490
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i> Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stata fatta un'indagine di mercato, si è tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile stesso.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valori di medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Distributore carburante (come descritto a pagina 11 e 12), area a servizio dello stesso e locale gestore (bar, magazzino, wc)		Valore minimo €/mq 1.000,00 Valore massimo €/mq 2.000,00	1.500,00	1.500,00 €/mq
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Si ritiene opportuno adeguare il valore di mercato a €/mq 950,00				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Distributore carburante (come descritto a pagina 11 e 12), area a servizio dello stesso e locale gestore (bar, magazzino, wc)	1490	950,00	1.415.500,00 €	

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Area parcheggio scoperto a servizio del capannone		mq 150		mq 37,5 (25%)
Accessori				
			Superficie commerciale	Mq 37,5
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stata fatta un'indagine di mercato, si è tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile stesso.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valori di medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Area parcheggio scoperto a servizio del capannone				400,00 €/mq
		Valore minimo €/mq 300,00	400,00	
		Valore massimo €/mq 500,00		
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Tenendo conto delle condizioni dell'area e del capannone si ritiene opportuno adeguare il valore di mercato a €/mq 300,00				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Area parcheggio scoperto a servizio del capannone	37,5	300,00	11.250,00 €	

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Area parcheggio scoperto a servizio del capannone		mq 150		mq 37,5 (25%)
Accessori				
			Superficie commerciale	Mq 37,5
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stata fatta un'indagine di mercato, si è tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile stesso.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valori di medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Area parcheggio scoperto a servizio del capannone				400,00 €/mq
		Valore minimo €/mq 300,00	400,00	
		Valore massimo €/mq 500,00		
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Tenendo conto delle condizioni dell'area e del capannone si ritiene opportuno adeguare il valore di mercato a €/mq 300,00				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Area parcheggio scoperto a servizio del capannone	37,5	300,00	11.250,00 €	

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Area parcheggio scoperto a servizio del capannone		mq 150		mq 37,5 (25%)
Accessori				
			Superficie commerciale	Mq 37,5
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stata fatta un'indagine di mercato, si è tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile stesso.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valori di medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Area parcheggio scoperto a servizio del capannone				600,00 €/mq
		Valore minimo €/mq 300,00	400,00	
		Valore massimo €/mq 500,00		
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Tenendo conto delle condizioni dell'area e del capannone si ritiene opportuno adeguare il valore di mercato a €/mq 300,00				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Area parcheggio scoperto a servizio del capannone	37,5	300,00	11.250,00 €	

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Area parcheggio scoperto a servizio del capannone		mq 200		mq 40 (25%)
			Superficie commerciale	Mq 40
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stata fatta un'indagine di mercato, si è tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile stesso.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valori di medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Area parcheggio scoperto a servizio del capannone				400,00 €/mq
		Valore minimo €/mq 300,00 Valore massimo €/mq 500,00	400,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Tenendo conto delle condizioni dell'area e del capannone si ritiene opportuno adeguare il valore di mercato a €/mq 300,00				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Area parcheggio scoperto a servizio del capannone	40	300,00	12.000,00 €	

Lotto Unico:	€	Euro/00
Autolavaggio, distributore carburante (come descritto a pagina 11 e 12), locale adibito a bar, magazzino, wc. Capannone con 4 aree parcheggio scoperte.	1.668.100,00	unmilione seicentossessantottomilacentoeuro/00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E)		
Presentazione CILA in sanatoria circa 4.500,00 €		
- Altri tipi di detrazione -		
Autolavaggio, distributore carburante (come descritto a pagina 11 e 12), locale adibito a bar, magazzino, wc. Capannone con 4 aree parcheggio scoperte.	1.663.600,00	unmilione seicentosessantatremilaseicentoeuro/00

Si trasmette a mezzo Email (posta certificata) ai seguenti destinatari:

Avv. Cristina Albano cristina.albano@pecavvocaticivitavecchia.it (custode)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (procedente)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (legale rappresentante della società esecutata)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(per

conto

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Civitavecchia, lì 06/11/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Maura Battilocchio

CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**

ALLEGATO 1

Planimetria, visura catastale, estratto di mappa

ALLEGATO 2

Titoli urbanistici

ALLEGATO 3

Contratti di locazione

ALLEGATO 4

Atto di provenienza

ALLEGATO 5

Verbale di accesso

ALLEGATO 6

Documentazione fotografica

ALLEGATO 7

Usi civici

ALLEGATO 8

Documenti indagine di mercato

ALLEGATO 9

