

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 101/2019**

PROMOSSA DA: *****Omissis*****

CONTRO: *****Omissis*****

GIUDICE: **DOTT. VIGORITO FRANCESCO**

C.T.U.: **ARCH. BENNARDO ROSARIA**

CUSTODE: **BERIONNE GIOVANNI**

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) 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;

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

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:

C) In primo luogo,

- c1- 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 trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 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:

- c2 - 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.

D) In secondo luogo,

- d1 - 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).

- d2 - 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.

E) In terzo luogo,

- e1 - 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.

- e2 - 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 grande G.E.

F) acquisisca, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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

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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

B) 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;

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

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. 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;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

C) 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;

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

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.

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:

- **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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati 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

Eseguito il preliminare controllo della completezza, dell'adeguatezza e regolarità della documentazione depositata di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eseguiti gli opportuni accertamenti di verifica presso i Pubblici Uffici competenti, il sottoscritto C.T.U. di seguito risponde ai quesiti posti dal G.E. dott.ssa Francesco Vigorito.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	16/09/2020	Accettazione dell'incarico Esperto Estimatore	
	Fascicolo telematico	16/09/2020	Portale pst.giustizia.it-cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Civitavecchia	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	05/10/2020 28/06/2021	Planimetria, Visura Storica	Allegato 1
	Conservatoria	17/03/2021	Ispezione Ipotecaria per Immobile	Allegato 2
GOOGLE	Google Earth		Foto Aerea	Allegato 3
REGIONE LAZIO	P.T.P.R Regione Lazio		Tavola B	Allegato 4
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI FIUMICINO)	Urbanistica	Permesso di Costruire n.214/2008		Allegato 5
UNIV. AGRARIA		(Tipo attestazione usi civici)		
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE		(Tipo Certificato di Matrimonio)		

ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Permuta Rep.40615/14347 Notaio Fenoaltea Enrico		Allegato 7
	Atto Ultraventennale	Compravendita Rep.n.7312 del 19/11/2003 Notaio Fenoaltea Paolo		Allegato 7
	Atto Ultraventennale	Atto di assegnazione a cessione rogito Rep.n.53404 del 12/12/1958 Notaio Goioseppe Grispini		Allegato 7
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
	Sopralluogo	07/10/2021	Negativo si è lasciato l'avviso di mancato sopralluogo.	
(FIUMICINO-VIA PIER LEONE GHEZZI 29)		26/10/2020	Positivo	Allegato 8
		18/12/2020	Positivo	
		28/05/2021	Positivo	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	12/07/2021		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Si/No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Si/No	NO
	Assegnazione della casa coniugale		No	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	Ist. n. 2 dep. 11/07/2019	11.7.2019	.	d 1 (visure catastali storiche)
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2				
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

- **Immobile 1** - **Tipo** : Appartamento int.3 sub.82
- Sito nel Comune di Fiumicino, località Granaretto, Via Pier Leone Ghezzi n.29, Edificio C ,scala C, piano Terra, interno 3. L'appartamento si sviluppa su un unico livello, ha un' affaccio prevalente a Sud-Est. La pianta, geometricamente regolare, si compone di: Soggiorno/pranzo, Angolo Cottura, una camera da letto, un bagno, giardino. Comunica mediante scala interna con la cantina posta al piano seminterrato. Confina con il vano scale e con l'appartamento Int.4.L'immobile pignorato si presenta in scarse condizioni di manutenzione, con pareti intonacate in parte di colore bianco e in parte colorate; il bagno è rivestito in piastrelle con vasca. Le finestre sono in legno con vetro camera, con avvolgibili. I pavimenti, sono in ceramica, l'appartamento è ben distribuito. L'appartamento si presenta con problemi di condensa nel bagno, nella camera da letto. Nella zona angolo cottura oltre ai problemi di condensa vi sono anche problemi di infiltrazioni di acqua.. Si sviluppa per

una superficie residenziale calpestabile di mq 52,68. Identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 311 Particella 801 sub 82, Cat A/2 ,Classe 6, Consistenza 4 vani , Rendita 650,74 €.

- **Immobile 2** - **Tipo** : Appartamento int.4 sub.83
- Sito nel Comune di Fiumicino, località Granaretto, Via Pier Leone Ghezzi n.29,Edificio C ,scala C, piano Terra, interno 4. L'appartamento si sviluppa su un unico livello, ha un' affaccio prevalente a Nord Ovest. La pianta, geometricamente regolare, si compone di: Soggiorno/pranzo, Angolo Cottura, una camera da letto, un bagno, giardino. Comunica mediante scala interna con la cantina posta al piano seminterrato. Confina con il vano scale e con l'appartamento Int.3.L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con pareti intonacate di colore beige, il bagno è rivestito in piastrelle con vasca. Le finestre sono in legno con vetro camera, con avvolgibili. I pavimenti, sono in ceramica, l'appartamento è ben distribuito con zona notte e zona giorno separati. L'appartamento presenta problemi di condensa, nella camera, in bagno e nella zona Angolo cottura. Vi sono anche delle lesioni lungo i tramezzi Si sviluppa per una superficie residenziale calpestabile di mq 50,68. Identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 311 Particella 801 sub 83, Cat A/2 ,Classe 6, Consistenza 4 vani , Rendita 650,74
- **Immobile 3** - **Tipo** : Appartamento int.6 sub.85
- Sito nel Comune di Fiumicino, località Granaretto, Via Pier Leone Ghezzi n.29,Edificio C ,scala C, piano Primo, interno 6. L'appartamento si sviluppa su un unico livello, ha un' affaccio prevalente a Sud Est. La pianta, geometricamente regolare, si compone di: Soggiorno/pranzo, Angolo Cottura, una camera da letto, un bagno, disimpegno. Confina con il vano scale e con l'appartamento Int.5.L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate di colore beige, il bagno è rivestito in piastrelle con vasca. Le finestre sono in legno con vetro camera, con avvolgibili. I pavimenti, sono in ceramica, l'appartamento è ben distribuito con zona notte e zona giorno separati. Si sviluppa per una superficie calpestabile residenziale di mq 52,29. Identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 311 Particella 801 sub 85, Cat A/2 ,Classe 6, Consistenza 4 vani , Rendita 650,74
- **Immobile 4** - **Tipo** : Appartamento int.10 sub.89
- Sito nel Comune di Fiumicino, località Granaretto, Via Pier Leone Ghezzi n.29,Edificio C ,scala C, piano Secondo e Terzo , interno 10. L'appartamento si sviluppa su un unico livello, ha un' affaccio prevalente a Nord Ovest. La pianta, geometricamente regolare, si compone di: Soggiorno/pranzo, Angolo Cottura, una camera da letto, un bagno, disimpegno. Comunica mediante scala interna con il sottotetto posto al piano terzo. Confina con l'appartamento Int.11 e con l'appartamento int.14.L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate di colore beige, il bagno è rivestito in piastrelle con vasca. Le finestre sono in legno con vetro camera, con avvolgibili. I pavimenti, sono in ceramica, l'appartamento è ben distribuito con zona notte e zona giorno separati. Si sviluppa per una superficie residenziale calpestabile di mq 49,96. Identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 311 Particella 801 sub 89, Cat A/2 ,Classe 6, Consistenza 3,5 vani , Rendita 569,39
- **Immobile 5** - **Tipo** : Appartamento int.11 sub.90
- Sito nel Comune di Fiumicino, località Granaretto, Via Pier Leone Ghezzi n.29,Edificio C ,scala C, piano Secondo e Terzo, interno 11. L'appartamento si sviluppa su un unico livello, ha un' affaccio prevalente a Sud Est. La pianta, geometricamente regolare, si compone di: Soggiorno/pranzo, Angolo Cottura, una camera da letto, un bagno, disimpegno. Comunica mediante scala interna con il sottotetto posto al piano terzo. Confina con con l'appartamento Int.10 e con il vano scale .L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate di colore beige, il bagno è rivestito in piastrelle con vasca. Le finestre sono in legno con vetro camera, con avvolgibili. I pavimenti, sono in ceramica, l'appartamento è ben distribuito con zona notte e zona giorno separati. Si sviluppa per una superficie residenziale calpestabile di mq 52,15 Identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 311 Particella 801 sub90, Cat A/2 ,Classe 6, Consistenza 4,5 vani , Rendita 732,08

- **Immobile 6** - **Tipo** : Appartamento int.12 sub.91
- Sito nel Comune di Fiumicino, località Granaretto, Via Pier Leone Ghezzi n.29,Edificio C ,scala C, piano Secondo e Terzo , interno 12. L'appartamento si sviluppa su un unico livello, ha un' affaccio prevalente a Sud Est. La pianta, geometricamente regolare, si compone di: Soggiorno/pranzo, Angolo Cottura, una camera da letto, un bagno, disimpegno. Comunica mediante scala interna con il sottotetto posto al piano terzo. Confina con con l'appartamento Int.10 e con il vano scale .L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate di colore beige, il bagno è rivestito in piastrelle con vasca. Le finestre sono in legno con vetro camera, con avvolgibili. I pavimenti, sono in ceramica, l'appartamento è ben distribuito con zona notte e zona giorno separati. Si sviluppa per una superficie residenziale calpestabile di mq 52,45 Identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 311 Particella 801 sub 91, Cat A/2 ,Classe 6, Consistenza 4,5 vani , Rendita 732,08

- **Immobile 7** - **Tipo** : Appartamento int.13 sub.92
- Sito nel Comune di Fiumicino, località Granaretto, Via Pier Leone Ghezzi n.29,Edificio C ,scala C, piano Secondo e Terzo , interno 13. L'appartamento si sviluppa su un unico livello, ha un' affaccio prevalente a Nord Ovest. La pianta, geometricamente regolare, si compone di: Soggiorno/pranzo, Angolo Cottura, una camera da letto, un bagno, disimpegno. Comunica mediante scala interna con il sottotetto posto al piano terzo. Confina con con l'appartamento int.12 e con l' appartamento int. 14.L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate di colore beige, il bagno è rivestito in piastrelle con vasca. Le finestre sono in legno con vetro camera, con avvolgibili. I pavimenti, sono in ceramica, l'appartamento è ben distribuito con zona notte e zona giorno separati. Si sviluppa per una superficie residenziale calpestabile di mq 49,51 Identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 311 Particella 801 sub 92, Cat A/2 ,Classe 6, Consistenza 4,5 vani , Rendita 732,08

- **Immobile 8** - **Tipo** : Appartamento int.14 sub.93
- Sito nel Comune di Fiumicino, località Granaretto, Via Pier Leone Ghezzi n.29,Edificio C ,scala C, piano Secondo e Terzo , interno 14. L'appartamento si sviluppa su un unico livello, ha un' affaccio prevalente a Nord Ovest. La pianta, geometricamente regolare, si compone di: Soggiorno/pranzo, Angolo Cottura, una camera da letto, un bagno, disimpegno. Comunica mediante scala interna con il sottotetto posto al piano terzo. Confina con con l'appartamento int.12 e con l' appartamento int. 14.L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate di colore beige, il bagno è rivestito in piastrelle con vasca. Le finestre sono in legno con vetro camera, con avvolgibili. I pavimenti, sono in ceramica, l'appartamento è ben distribuito con zona notte e zona giorno separati. Si sviluppa per una superficie residenziale calpestabile di mq 46,27 Identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 311 Particella 801 sub 93, Cat A/2 ,Classe 6, Consistenza 4 vani , Rendita 650,74

- **Immobile 9** - **Tipo** : Posto Auto sub. 163
- Sito nel Comune di Fiumicino, località Granaretto, Ingresso da Via Pier Leone Ghezzi n.27 ,Edificio C ,scala C, piano Seminterrato . Identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 311 Particella 801 sub 163, Cat C/6 ,Classe 11, Consistenza 14 mq Rendita 48,44.

- **Immobile 10** - **Tipo** : Posto Auto sub. 164
- Sito nel Comune di Fiumicino, località Granaretto, Ingresso da Via Pier Leone Ghezzi n.27 ,Edificio C ,scala C, piano Seminterrato . Identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 311 Particella 801 sub 164, Cat C/6 ,Classe 11, Consistenza 14 mq Rendita 48,44.

- **Immobile 11** - **Tipo** : Posto Auto sub. 167
- Sito nel Comune di Fiumicino, località Granaretto, Ingresso da Via Pier Leone Ghezzi n.27 ,Edificio C ,scala C, piano Seminterrato . Identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 311 Particella 801 sub 167, Cat C/6 ,Classe 11, Consistenza 14 mq Rendita 48,44.

- **Immobile 12 Tipo : Posto Auto sub. 168**
- Sito nel Comune di Fiumicino, località Granaretto, Ingresso da Via Pier Leone Ghezzi n.27 ,Edificio C ,scala C, piano Seminterrato . Identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 311 Particella 801 sub 168, Cat C/6 ,Classe 11, Consistenza 14 mq Rendita 48,44.

- **Immobile 13 - Tipo : Posto Auto sub. 173**
- Sito nel Comune di Fiumicino, località Granaretto, Ingresso da Via Pier Leone Ghezzi n.27 ,Edificio C ,scala C, piano Seminterrato. Identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 311 Particella 801 sub 173, Cat C/6 ,Classe 11, Consistenza 14 mq Rendita 48,44.

-
- **Immobile 14 Tipo : Posto Auto sub. 174**
- Sito nel Comune di Fiumicino, località Granaretto, Ingresso da Via Pier Leone Ghezzi n.27 ,Edificio C ,scala C, piano Seminterrato . Identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 311 Particella 801 sub 174, Cat C/6 ,Classe 11, Consistenza 14 mq Rendita 48,44.

-
- **Immobile 15 Tipo : Posto Auto sub. 175**
- Sito nel Comune di Fiumicino, località Granaretto, Ingresso da Via Pier Leone Ghezzi n.27 ,Edificio C ,scala C, piano Seminterrato . Identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 311 Particella 801 sub 175, Cat C/6 ,Classe 11, Consistenza 14 mq Rendita 48,44.

- **IPOTECHE: IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 03/08/2012, Reg. gen. n. 36943 - Reg. part. n.5295, per l'importo di € 8.840.000,00 a garanzia di apertura di credito di euro 6.800.000,00, a rogito del Notaio Fenolatea Enrico di Roma , in data 01/08/2012 N° repertorio 40616/14348;

a FAVORE di ***OMISSIS***., con sede in Bolzano(BZ) codice fiscale: ***OMISSIS***.,
 CONTRO il debitore esecutato ***OMISSIS***. codice fiscale: ██████████ in ragione di 1/1 ciascuno.

Gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.

PIGNORAMENTI:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 06/05/2019, Reg. part. 15081 e Reg. gen. 21646, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 08/04/2019 Rep. 1062,

a FAVORE di "***OMISSIS***. con sede in Bolzano, codice fiscale: ***OMISSIS***,
 CONTRO il debitore esecutato ***OMISSIS***. codice fiscale: ***OMISSIS***. in ragione di 1/1 ciascuno.

Gravante sugli immobili oggetto della presente procedura

SEQUESTRI:

DOMANDE GIUDIZIALI:

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

Appartamento Appartamento int. 3 sub. 82 vi è un' atto di compravendita preliminare tra la ***OMISSIS***. e la Signora ***OMISSIS***. stipulato in data 06/02/2014(Allegato 12)

Appartamento Appartamento int. 4 sub. 83 vi è un' atto di compravendita preliminare tra la ***OMISSIS***. e i Sigg. ***OMISSIS***. stipulato in data 24/11/2014(Allegato11)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
-----------	------------------------

PARITORIO IMMOBILIARE 2003 S.r.l.	Si-Dal 04/11/2003 al 01/08/2012
PROVENIENZA (1. F): Atto di Compravendita del 04/11/2003 Rep. n.7312 Raccolta n. 3786, Rogante Notaio Dr. Paolo Fenoaltea trascritto il 19/11/2003 Reg. gen.n. 52310 Reg. part. n. 34744 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.	
PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
F.L.A.T. Snc di Lanthaler Franz &co	Si-Dal 01/08/2012 al 06/05/2019
Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :NESSUNO	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

-e2 – Certificato di matrimonio:

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile 1	Tipo : Appartamento int. 3 sub. 82								
COMUNE	FIUMICINO								
VIA / CIVICO	PIER LEONE GHEZZI 29								
PIANO/INTERNO	PIANO TERRA E SEMINTERRATO INTERNO 3								
	UNITÀ AMBIENTALE							SUPERF. CALPESTABILE	
		P.T. Ingresso/Soggiorno						mq 33,00	
		P.T. Angolo Cottura						mq 3,98	
		P.T. Bagno						mq 4,42	
		P.T. Camera Letto						mq 11,28	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 52,68		
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE		
							P.Seminterrato-Cantina		
							Mq 18,96		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Tavola/allegato Allegato 9		
CONFINI									
Appartamento interno 4,vano scale e Via Pier Leone Ghezzi									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
311	801	82	1	A/2	6	4 vani	Totale: mq 88 Escl. aree scoperte: mq 77	€ 650,74	
Indirizzo: VIA PIER LEONE GHEZZI n. 29, VIA FERDINANDO FUGA SNC piano: T-S1 interno: 3 lotto: C1									

edificio: C;	
CARATTERISTICHE INTERNE	
<p>L'immobile pignorato si presenta in scarse condizioni di manutenzione, sono stati realizzati dei lavori interni con conseguente diversa distribuzione, mediante la realizzazione di pareti in cartongesso non completate. Le pareti sono intonacate e colorate; il bagno è rivestito in piastrelle con vasca.</p> <p>Le finestre sono in legno con vetro camera e avvolgibili in discrete condizioni ad eccezione della porta finestra della camera da letto dove il vetro è spaccato.</p> <p>I pavimenti sono in ceramica.</p> <p>Il piano terra ,residenziale, è composto da un ingresso/soggiorno, un angolo cottura, una camera da letto ed un bagno. Mediante scala interna dal soggiorno si accede alla Cantina. La cantina presenta la realizzazione di una parete attrezzata in cartongesso e la realizzazione di un bagno, non completato. Completa l'appartamento un balcone porticato ed un giardino.</p> <p>La parete dell'Angolo cottura a confine con la parete esterna ed il vano scala presenta evidenti macchie di umidità, l'ex inquilina riferisce dovute ad infiltrazioni di acqua. La zona dell'angolo cottura è stata per la maggior parte controsoffittata presenta un'altezza interna di 2,35 m. Sia nel bagno che nella camera da letto sono presenti problemi di condensa lungo le pareti perimetrali. (vedasi foto allegato10.a).</p> <p>Gli interni presentano rifiniture di media qualità.</p> <p>Per quanto concerne gli impianti risulta:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Impianto Idrico: allacciato alla rete idrica comunale; -Impianto Elettrico: non si ha evidenza della dichiarazione di conformità; -L'impianto a gas è collegato alla rete esterna, l'immobile è servito da Metano; -Non vi è caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria ma solo la predisposizione; -L'appartamento è provvisto di impianto citofonico. <p>Per tutti gli impianti di cui sopra non si ha evidenza delle dichiarazioni di conformità, dell'anno di installazione e della documentazione di manutenzione.</p> <p>Non si ha evidenza della certificazione energetica .</p> <p>Non si ha evidenza del rilascio del certificato di agibilità, è stata presentata richiesta in data 26/03/2013 n. prot.23842</p>	
CARATTERISTICHE ESTERNE	
<p>L'appartamento, posto al piano terra, fa parte di un comprensorio edilizio sito nel Comune di Fiumicino (Roma), località Granaretto-Palidoro, avente accesso dalla via di Granaretto all'altezza del Km. 29,500 della SS1 Aurelia, e precisamente del fabbricato costituente il comparto denominato "C1" con accesso pedonale da via Pier Leone Ghezzi 29. Il corpo di fabbrica si presenta planimetricamente di forma regolare. Ha affaccio su Via Pier Leone Ghezzi con orientamento prevalente a Sud-Est.</p> <p>Lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona su tre piani fuori terra , sottotetto con tetto a falda. I prospetti del fabbricato presentano al piano terra un portico con giardino e balconi per gli altri due livelli. La facciata è rivestita con intonaco civile e mattoncini in tufo.</p>	

Descrizione immobile	
Immobile 2	Tipo : Appartamento int. 4 sub. 83

COMUNE	FIUMICINO							
VIA / CIVICO	PIER LEONE GHEZZI 29							
PIANO/INTERNO	PIANO TERRA E SEMINTERRATO INTERNO 4							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	P.T. Ingresso/Soggiorno/Angolo Cottura						mq 28,69	
	P.T. Bagno						mq 4,52	
	P.T. Camera Letto						mq 17,48	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 50,68	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
P.Seminterrato-Cantina							Mq 19,15	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato Allegato 9				
CONFINI								
Appartamento interno 3,vano scale e Via Pier Leone Ghezzi								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
311	801	83	1	A/2	6	4 vani	Totale: mq 86 Escl. aree scoperte: mq 76	€ 650,74
Indirizzo: VIA PIER LEONE GHEZZI n. 29, VIA FERDINANDO FUGA SNC piano: T-S1 interno: 4 lotto: C1 edificio: C;edificio: C;								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con pareti intonacate e di colore beige, il bagno è rivestito in piastrelle con vasca.</p> <p>Le finestre sono in legno con vetro camera e avvolgibili in discrete condizioni.</p> <p>I pavimenti sono in ceramica.</p> <p>Il piano terra ,residenziale, è composto da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno. Mediante scala interna dal soggiorno si accede alla Cantina. Completa l'appartamento un balcone porticato ed un giardino.</p> <p>Vi sono problemi di condensa nella camera da letto, nel bagno e nella zona angolo cottura. Sono presenti piccole lesioni lungo i tramezzi tra la zona giorno e la camera da letto e sulla porta di ingresso(vedasi foto allegato10.b).</p> <p>Gli interni presentano rifiniture di media qualità.</p> <p>Per quanto concerne gli impianti risulta:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Impianto Idrico: allacciato alla rete idrica comunale; -Impianto Elettrico: con dichiarazione di conformità; -L'impianto a gas è collegato alla rete esterna, l'immobile è servito da Metano, con dichiarazione di conformità; - Per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria vi è una caldaia a Metano, con dichiarazione di conformità; -L'appartamento è provvisto di impianto citofonico. <p>Non si ha evidenza della certificazione energetica .</p> <p>Non si ha evidenza del rilascio del certificato di agibilità, è stata presentata richiesta in data 26/03/2013 n. prot.23842</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

L'appartamento, posto al piano terra, fa parte di un comprensorio edilizio sito nel Comune di Fiumicino (Roma), località Granaretto-Palidoro, avente accesso dalla via di Granaretto all'altezza del Km. 29,500 della

SS1 Aurelia, e precisamente del fabbricato costituente il comparto denominato "C1" con accesso pedonale da via Pier Leone Ghezzi 29. Il corpo di fabbrica si presenta planimetricamente di forma regolare. Ha affaccio sull'area pedonale di Via Pier Leone Ghezzi 29 con orientamento prevalente a Nord-Ovest.

Lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona su tre piani fuori terra, sottotetto con tetto a falda. I prospetti del fabbricato presentano al piano terra un portico con giardino e balconi per gli altri due livelli. La facciata è rivestita con intonaco civile e mattoncini in tufo.

Descrizione immobile

Immobilabile 3	Tipo : Appartamento int. 6 sub. 85							
COMUNE	FIUMICINO							
VIA / CIVICO	PIER LEONE GHEZZI 29							
PIANO/INTERNO	PIANO PRIMO INTERNO 6							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	P.P. Ingresso/Soggiorno						mq 26,84	
	P.P. Angolo Cottura						mq 4,24	
	P.P. Bagno						mq 4,37	
	P.P. Camera Letto						mq 13,92	
	P.P. Disimpegno						mq 2,92	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 52,29	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
							Mq	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Tavola/allegato Allegato 9	
CONFINI								
Appartamento interno 5, vano scale								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
311	801	85	1	A/2	6	4 vani	Totale: mq 69 Escl. aree scoperte: mq 63	€ 650,74
Indirizzo: VIA PIER LEONE GHEZZI n. 29, VIA FERDINANDO FUGA SNC piano: 1 interno: 6 lotto: C1 edificio: C;								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, le pareti sono intonacate e di colore beige, il bagno è rivestito in piastrelle con vasca.								
Le finestre sono in legno con doppio vetro, con avvolgibili in buone condizioni.								
I pavimenti sono in ceramica.								
L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno, un angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un disimpegno. Completa l'appartamento un balcone (vedasi foto allegato 10.c).								
Gli interni presentano rifiniture di media qualità.								
Per quanto concerne gli impianti risulta:								
-Impianto Idrico: allacciato alla rete idrica comunale;								

-Impianto Elettrico;

-L'impianto a gas è collegato alla rete esterna, l'immobile è servito da Metano;

- L'appartamento è provvisto di caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria;

- L'appartamento è provvisto di impianto citofonico.

Per tutti gli impianti di cui sopra non si ha evidenza delle dichiarazioni di conformità, dell'anno di installazione e della documentazione di manutenzione.

Non si ha evidenza della certificazione energetica .

Non si ha evidenza del rilascio del certificato di agibilità, è stata presentata richiesta in data 26/03/2013 n. prot.23842

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento, posto al piano primo, fa parte di un comprensorio edilizio sito nel Comune di Fiumicino (Roma), località Granaretto-Palidoro, avente accesso dalla via di Granaretto all'altezza del Km. 29,500 della

SS1 Aurelia, e precisamente del fabbricato costituente il comparto denominato "C1" con accesso pedonale da via Pier Leone Ghezzi 29. Il corpo di fabbrica si presenta planimetricamente di forma regolare. Ha affaccio su Via Pier Leone Ghezzi con orientamento prevalente a Sud-Est.

Lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona su tre piani fuori terra , sottotetto con tetto a falda. I prospetti del fabbricato presentano al piano terra un portico con giardino e balconi per gli altri due livelli. La facciata è rivestita con intonaco civile e mattoncini in tufo.

Descrizione immobile

Immobilabile 4	Tipo : Appartamento int. 10 sub. 89							
COMUNE	FIUMICINO							
VIA / CIVICO	PIER LEONE GHEZZI 29							
PIANO/INTERNO	PIANO SECONDO E TERZO INTERNO 10							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE			
	P.S. Ingresso/Soggiorno/Angolo Cottura				mq 28,75			
	P.S. Bagno				mq 4,37			
	P.S. Camera Letto				mq 13,92			
	P.S. Disimpegno				mq 2,92			
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				mq 49,96				
Accessori dell'immobile				SUPERF. CALPESTABILE				
P.Terzo-Soffitta				mq 34,62				
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato Allegato 9				
CONFINI								
Appartamento interno 11, appartamento interno 14 e vano scale								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
311	801	89	1	A/2	6	3,5 vani	Totale: mq 84 Escl. aree scoperte: mq 78	€ 569,39
Indirizzo: VIA PIER LEONE GHEZZI n. 29 piano: 2-3 interno: 10 lotto: C1 edificio: C;								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, le pareti sono intonacate e di colore beige, il bagno è rivestito in piastrelle con vasca.								

Le finestre sono in legno con doppio vetro, con avvolgibili in buone condizioni.

I pavimenti sono in ceramica.

L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno con un angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un disimpegno. Mediante scala interna dal soggiorno si accede alla zona soffitta. Completa l'appartamento un balcone(vedasi foto allegato10.d).

Gli interni presentano rifiniture di media qualità.

Per quanto concerne gli impianti risulta:

-Impianto Idrico: allacciato alla rete idrica comunale;

-Impianto Elettrico;

-L'impianto a gas è collegato alla rete esterna, l'immobile è servito da Metano;

- L'appartamento è provvisto di caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria;

-L'appartamento è provvisto di impianto citofonico.

Per tutti gli impianti di cui sopra non si ha evidenza delle dichiarazioni di conformità, dell'anno di installazione e della documentazione di manutenzione.

Non si ha evidenza della certificazione energetica .

Non si ha evidenza del rilascio del certificato di agibilità, è stata presentata richiesta in data 26/03/2013 n. prot.23842.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento, posto al piano secondo e terzo , fa parte di un comprensorio edilizio sito nel Comune di Fiumicino (Roma), località Granaretto-Palidoro, avente accesso dalla via di Granaretto all'altezza del Km. 29,500 della SS1 Aurelia, e precisamente del fabbricato costituente il comparto denominato "C1" con accesso pedonale da via Pier Leone Ghezzi 29. Il corpo di fabbrica si presenta planimetricamente di forma regolare. Ha affaccio sull'area pedonale di Via Pier Leone Ghezzi 29 con orientamento prevalente a Nord-Ovest.

Lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona su tre piani fuori terra , sottotetto con tetto a falda. I prospetti del fabbricato presentano al piano terra un portico con giardino e balconi per gli altri due livelli. La facciata è rivestita con intonaco civile e mattoncini in tufo.

Descrizione immobile

Immobilabile 5	Tipo : Appartamento int.11 sub. 90	
COMUNE	FIUMICINO	
VIA / CIVICO	PIER LEONE GHEZZI 29	
PIANO/INTERNO	PIANO SECONDO E TERZO INTERNO 10	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	P.S. Ingresso/Soggiorno	mq 26,7
	P.S. Angolo Cottura	mq 4,24
	P.S. Bagno	mq 4,37
	P.S. Camera Letto	mq 13,92
	P.S. Disimpegno	mq 2,92
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 52,15
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE
	P.Terzo-Soffitta	mq 34,62
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tavola/allegato Allegato 9	

CONFINI

Appartamento interno 10 e vano scale

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
311	801	90	1	A/2	6	4,5 vani	Totale: mq 87 Escl. aree scoperte: mq 81	€ 732,08

Indirizzo: VIA PIER LEONE GHEZZI n. 29 piano: 2-3 interno: 11 lotto: C1 edificio: C;

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, le pareti sono intonacate e di colore beige, il bagno è rivestito in piastrelle con vasca.

Le finestre sono in legno con doppio vetro, con avvolgibili in buone condizioni.

I pavimenti sono in ceramica.

L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno, angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un disimpegno. Mediante scala interna dal soggiorno si accede alla zona soffitta. Completa l'appartamento un balcone(vedasi foto allegato 10.e).

Gli interni presentano rifiniture di media qualità.

Per quanto concerne gli impianti risulta:

-Impianto Idrico: allacciato alla rete idrica comunale;

-Impianto Elettrico;

-L'impianto a gas è collegato alla rete esterna, l'immobile è servito da Metano;

- L'appartamento è provvisto di caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria;

-L'appartamento è provvisto di impianto citofonico.

Per tutti gli impianti di cui sopra non si ha evidenza delle dichiarazioni di conformità, dell'anno di installazione e della documentazione di manutenzione.

Non si ha evidenza della certificazione energetica .

Non si ha evidenza del rilascio del certificato di agibilità, è stata presentata richiesta in data 26/03/2013 n. prot.23842.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento, posto al piano secondo e terzo , fa parte di un comprensorio edilizio sito nel Comune di Fiumicino (Roma), località Granaretto-Palidoro, avente accesso dalla via di Granaretto all'altezza del Km. 29,500 della SS1 Aurelia, e precisamente del fabbricato costituente il comparto denominato "C1" con accesso pedonale da via Pier Leone Ghezzi 29. Il corpo di fabbrica si presenta planimetricamente di forma regolare. Ha affaccio su Via Pier Leone Ghezzi con orientamento prevalente a Sud-Est.

Lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona su tre piani fuori terra , sottotetto con tetto a falda. I prospetti del fabbricato presentano al piano terra un portico con giardino e balconi per gli altri due livelli. La facciata è rivestita con intonaco civile e mattoncini in tufo.

Descrizione immobile

Immobilabile 6	Tipo : Appartamento int. 12 sub. 91	
COMUNE	FIUMICINO	
VIA / CIVICO	PIER LEONE GHEZZI 29	
PIANO/INTERNO	PIANO SECONDO E TERZO INTERNO 12	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	P.S. Ingresso/Soggiorno	mq 27,00

	P.S. Angolo Cottura	mq 4,24						
	P.S. Bagno	mq 4,37						
	P.S. Camera Letto	mq 13,92						
	P.S. Disimpegno	mq 2,92						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 52,45						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
	P.Terzo-Soffitta	mq 34,62						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA								
	Tavola/allegato Allegato 9							
CONFINI								
Appartamento interno 13 e vano scale								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
311	801	91	1	A/2	6	4,5 vani	Totale: mq 87 Escl. aree scoperte: mq 81	€ 732,08
Indirizzo: VIA PIER LEONE GHEZZI n. 29 piano: 2-3 interno: 12 lotto: C1 edificio: C;								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, le pareti sono intonacate e di colore beige, il bagno è rivestito in piastrelle con vasca.</p> <p>Le finestre sono in legno con doppio vetro, con avvolgibili in buone condizioni.</p> <p>I pavimenti sono in ceramica.</p> <p>L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno, angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un disimpegno. Mediante scala interna dal soggiorno si accede alla zona soffitta. Completa l'appartamento un balcone(vedasi foto allegato10.f).</p> <p>Gli interni presentano rifiniture di media qualità.</p> <p>Per quanto concerne gli impianti risulta:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Impianto Idrico: allacciato alla rete idrica comunale; -Impianto Elettrico; -L'impianto a gas è collegato alla rete esterna, l'immobile è servito da Metano; - L'appartamento è provvisto di caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria; -L'appartamento è provvisto di impianto citofonico. <p>Per tutti gli impianti di cui sopra non si ha evidenza delle dichiarazione di conformità, dell'anno di installazione e della documentazione di manutenzione.</p> <p>Non si ha evidenza della certificazione energetica .</p> <p>Non si ha evidenza del rilascio del certificato di agibilità, è stata presentata richiesta in data 26/03/2013 n. prot.23842.</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
<p>L'appartamento, posto al piano secondo e terzo , fa parte di un comprensorio edilizio sito nel Comune di Fiumicino (Roma), località Granaretto-Palidoro, avente accesso dalla via di Granaretto all'altezza del Km. 29,500 della SS1 Aurelia, e precisamente del fabbricato costituente il comparto denominato "C1" con accesso pedonale da via Pier Leone Ghezzi 29. Il corpo di fabbrica si presenta planimetricamente di forma regolare. Ha affaccio su Via Pier Leone Ghezzi con orientamento prevalente a Sud-Est.</p> <p>Lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella</p>								

tipica edilizia presente nella zona su tre piani fuori terra , sottotetto con tetto a falda. I prospetti del fabbricato presentano al piano terra un portico con giardino e balconi per gli altri due livelli. La facciata è rivestita con intonaco civile e mattoncini in tufo.

Descrizione immobile

Immobilabile 7	Tipo : Appartamento int.13 sub. 92								
COMUNE	FIUMICINO								
VIA / CIVICO	PIER LEONE GHEZZI 29								
PIANO/INTERNO	PIANO SECONDO E TERZO INTERNO 13								
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE				
	P.S. Ingresso/Soggiorno/Angolo Cottura				mq 28,30				
	P.S. Disimpegno				mq 2,92				
	P.S. Bagno				mq 4,37				
	P.S. Camera Letto				mq 13,92				
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				mq 49,51					
Accessori dell'immobile				P.Terzo-Soffitta				SUPERF. CALPESTABILE	
								mq 34,62	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato Allegato 9					
CONFINI									
Appartamento interno12, Appartamento interno14 e vano scale									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale		Rendita
311	801	92	1	A/2	6	4,5 vani	Totale: mq 83 Escl. aree scoperte: mq 77		€ 732,08

Indirizzo: VIA PIER LEONE GHEZZI n. 29 piano: 2-3 interno: 13 lotto: C1 edificio: C;

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, le pareti sono intonacate e di colore beige, il bagno è rivestito in piastrelle con vasca.

Le finestre sono in legno con doppio vetro, con avvolgibili in buone condizioni.

I pavimenti sono in ceramica.

L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno, angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un disimpegno. Mediante scala interna dal soggiorno si accede alla zona soffitta. Completa l'appartamento un balcone(vedasi foto allegato 10.g).

Gli interni presentano rifiniture di media qualità.

Per quanto concerne gli impianti risulta:

-Impianto Idrico: allacciato alla rete idrica comunale;

-Impianto Elettrico;

-L'impianto a gas è collegato alla rete esterna, l'immobile è servito da Metano;

- L'appartamento è provvisto di caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria;

-L'appartamento è provvisto di impianto citofonico.

Per tutti gli impianti di cui sopra non si ha evidenza delle dichiarazioni di conformità, dell'anno di installazione e della documentazione di manutenzione.

Non si ha evidenza della certificazione energetica .

Non si ha evidenza del rilascio del certificato di agibilità, è stata presentata richiesta in data 26/03/2013 n. prot.23842.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento, posto al piano secondo e terzo, fa parte di un comprensorio edilizio sito nel Comune di Fiumicino (Roma), località Granaretto-Palidoro, avente accesso dalla via di Granaretto all'altezza del Km. 29,500 della SS1 Aurelia, e precisamente del fabbricato costituente il comparto denominato "C1" con accesso pedonale da via Pier Leone Ghezzi 29. Il corpo di fabbrica si presenta planimetricamente di forma regolare. Ha affaccio sull'area pedonale di Via Pier Leone Ghezzi 29 con orientamento prevalente a Nord-Ovest.

Lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona su tre piani fuori terra, sottotetto con tetto a falda. I prospetti del fabbricato presentano al piano terra un portico con giardino e balconi per gli altri due livelli. La facciata è rivestita con intonaco civile e mattoncini in tufo.

Descrizione immobile

Immobilabile 8	Tipo : Appartamento int.14 sub. 93	
COMUNE	FIUMICINO	
VIA / CIVICO	PIER LEONE GHEZZI 29	
PIANO/INTERNO	PIANO SECONDO E TERZO INTERNO 14	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	P.S. Ingresso/Soggiorno/ Angolo Cottura	mq 22,93
	P.T. Disimpegno	mq 3,58
	P.S. Bagno	mq 5,8
	P.S. Camera Letto	mq 13,96
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 46,27

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
P.Terzo-Soffitta	mq 52,41

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Tavola/allegato Allegato 9

CONFINI

Appartamento interno 10, Appartamento interno 13 e vano scale

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
311	801	93	1	A/2	6	4 vani	Totale: mq 81 Escl. aree scoperte: mq 81	€ 650,74

Indirizzo: VIA PIER LEONE GHEZZI n. 29 piano: 2-3 interno: 14 lotto: C1 edificio: C;

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, le pareti sono intonacate e di colore beige, il bagno cieco è rivestito in piastrelle con vasca.

Le finestre sono in legno con doppio vetro, con avvolgibili in buone condizioni.

I pavimenti sono in ceramica.

L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno, angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un disimpegno. Mediante scala interna dal soggiorno si accede alla zona soffitta. Completa l'appartamento un balcone(vedasi foto allegato10.h).

Gli interni presentano rifiniture di media qualità.

Per quanto concerne gli impianti risulta:

- Impianto Idrico: allacciato alla rete idrica comunale;
- Impianto Elettrico;
- L'impianto a gas è collegato alla rete esterna, l'immobile è servito da Metano;
- L'appartamento è provvisto di caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria;
- L'appartamento è provvisto di impianto citofonico.

Per tutti gli impianti di cui sopra non si ha evidenza delle dichiarazioni di conformità, dell'anno di installazione e della documentazione di manutenzione.

Non si ha evidenza della certificazione energetica .

Non si ha evidenza del rilascio del certificato di agibilità, è stata presentata richiesta in data 26/03/2013 n. prot.23842.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento, posto al piano secondo e terzo , fa parte di un comprensorio edilizio sito nel Comune di Fiumicino (Roma), località Granaretto-Palidoro, avente accesso dalla via di Granaretto all'altezza del Km. 29,500 della SS1 Aurelia, e precisamente del fabbricato costituente il comparto denominato "C1" con accesso pedonale da via Pier Leone Ghezzi 29. Il corpo di fabbrica si presenta planimetricamente di forma regolare. Ha affaccio sull'area pedonale di Via Pier Leone Ghezzi 29 con orientamento prevalente a Nord-Ovest.

Lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona su tre piani fuori terra , sottotetto con tetto a falda. I prospetti del fabbricato presentano al piano terra un portico con giardino e balconi per gli altri due livelli. La facciata è rivestita con intonaco civile e mattoncini in tufo.

Descrizione immobile

Immobilabile 9	Tipo : Posto Auto sub. 163							
COMUNE	FIUMICINO							
VIA / CIVICO	PIER LEONE GHEZZI 27							
PIANO/INTERNO	PIANO SEMINTERRATO sub. 163							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	P.Seminterrato. Posto Auto						mq 13,29	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 13,29	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Tavola/allegato Allegato 9	
CONFINI								
Posto Auto sub.162 e Posto Auto sub.164								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.la	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
311	801	163	1	C/6	11	14mq	Totale: mq 14	€ 48,44
Indirizzo: VIA PIER LEONE GHEZZI n. 27 piano: S1 interno: 2C lotto: C1 edificio: C;								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il posto Auto posto al piano seminterrato con ingresso da Via Pier Leone Ghezzi 27 pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione.								

CARATTERISTICHE ESTERNE

Descrizione immobile

Immobilie 10	Tipo : Posto Auto sub. 164							
COMUNE	FIUMICINO							
VIA / CIVICO	PIER LEONE GHEZZI 27							
PIANO/INTERNO	PIANO SEMINTERRATO sub. 164							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	P.Seminterrato. Posto Auto						mq 13,29	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 13,29	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Tavola/allegato Allegato 9	
CONFINI								
Posto Auto sub.163 e Posto Auto sub.165								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
311	801	164	1	C/6	11	14mq	Totale: mq 14	€ 48,44
Indirizzo: VIA PIER LEONE GHEZZI n. 27 piano: S1 interno: 3C lotto: C1 edificio: C;								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il posto Auto posto al piano seminterrato con ingresso da Via Pier Leone Ghezzi 27 pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Descrizione immobile

Immobilie 11	Tipo : Posto Auto sub. 167							
COMUNE	FIUMICINO							
VIA / CIVICO	PIER LEONE GHEZZI 27							
PIANO/INTERNO	PIANO SEMINTERRATO sub. 167							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	P.Seminterrato. Posto Auto						mq 13,29	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 13,29	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Tavola/allegato Allegato 9	
CONFINI								
Posto Auto sub.166 e Posto Auto sub.168								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita

311	801	167	1	C/6	11	14mq	Totale: mq 14	€ 48,44
Indirizzo: VIA PIER LEONE GHEZZI n. 27 piano: S1 interno: 6C lotto: C1 edificio: C;								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il posto Auto posto al piano seminterrato con ingresso da Via Pier Leone Ghezzi 27 pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Descrizione immobile

Immobilie 12	Tipo : Posto Auto sub. 168							
COMUNE	FIUMICINO							
VIA / CIVICO	PIER LEONE GHEZZI 27							
PIANO/INTERNO	PIANO SEMINTERRATO sub. 168							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	P.Seminterrato. Posto Auto						mq 13,29	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 13,29	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Tavola/allegato Allegato 9	
CONFINI								
Posto Auto sub.167 e Posto Auto sub.169								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.la	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
311	801	168	1	C/6	11	14mq	Totale: mq 14	€ 48,44
Indirizzo: VIA PIER LEONE GHEZZI n. 27 piano: S1 interno: 7C lotto: C1 edificio: C;								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il posto Auto posto al piano seminterrato con ingresso da Via Pier Leone Ghezzi 27 pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Descrizione immobile

Immobilie 13	Tipo : Posto Auto sub. 173							
COMUNE	FIUMICINO							
VIA / CIVICO	PIER LEONE GHEZZI 27							
PIANO/INTERNO	PIANO SEMINTERRATO sub. 173							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	P.Seminterrato. Posto Auto						mq 13,29	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 13,29	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tavola/allegato Allegato 9						
CONFINI								
Vano scale e Posto Auto sub.174								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
311	801	173	1	C/6	11	14mq	Totale: mq 14	€ 48,44
Indirizzo: VIA PIER LEONE GHEZZI n. 27 piano: S1 interno: 12C lotto: C1 edificio: C;								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il posto Auto posto al piano seminterrato con ingresso da Via Pier Leone Ghezzi 27 pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Descrizione immobile

Immobilie 14	Tipo : Posto Auto sub. 174	
COMUNE	FIUMICINO	
VIA / CIVICO	PIER LEONE GHEZZI 27	
PIANO/INTERNO	PIANO SEMINTERRATO sub. 174	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	P.Seminterrato. Posto Auto	mq 13,29
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 13,29
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tavola/allegato Allegato 9						
CONFINI								
Posto auto sub. 173 e Posto Auto sub.175								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
311	801	174	1	C/6	11	14mq	Totale: mq 14	€ 48,44
Indirizzo: VIA PIER LEONE GHEZZI n. 27 piano: S1 interno: 13C lotto: C1 edificio: C;								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il posto Auto posto al piano seminterrato con ingresso da Via Pier Leone Ghezzi 27 pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Descrizione immobile

Immobilie 15	Tipo : Posto Auto sub. 175	
COMUNE	FIUMICINO	
VIA / CIVICO	PIER LEONE GHEZZI 27	
PIANO/INTERNO	PIANO SEMINTERRATO sub. 175	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE

		P.Seminterrato. Posto Auto		mq 13,29				
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				mq 13,29				
Accessori dell'immobile				SUPERF. CALPESTABILE				
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato Allegato 9				
CONFINI								
				Posto auto sub. 174 e Vano Scala				
				DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.				
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
311	801	175	1	C/6	11	14mq	Totale: mq 14	€ 48,44
Indirizzo: VIA PIER LEONE GHEZZI n. 27 piano: S1 interno: 14C lotto: C1 edificio: C;								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il posto Auto posto al piano seminterrato con ingresso da Via Pier Leone Ghezzi 27 pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
<ul style="list-style-type: none"> - Immobilabile 1 :Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Terra e S1 interno 3 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub82. Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.
<ul style="list-style-type: none"> - Immobilabile 2 :Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Terra e S1 interno 4 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub83. Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.
<ul style="list-style-type: none"> - Immobilabile 3 :Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Primo interno 6 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub85. Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.
<ul style="list-style-type: none"> - Immobilabile 4 :Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 10 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub89. Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.
<ul style="list-style-type: none"> - Immobilabile 5:Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 11 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub90.

<p>Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.</p>
<p>- Immobile 6: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 12 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub91.</p> <p>Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.</p>
<p>- Immobile 7 :Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 13 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub92.</p> <p>Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.</p>
<p>- Immobile 8: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 14 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub93.</p> <p>Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.</p>
<p>- Immobile 9 :Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub163.</p> <p>Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.</p>
<p>- Immobile 10 :Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub164.</p> <p>Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.</p>
<p>- Immobile 11 :Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub167.</p> <p>Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.</p>
<p>- Immobile 12 :Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub168.</p> <p>Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.</p>
<p>- Immobile 13 :Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub173.</p> <p>Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.</p>
<p>- Immobile 14 :Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub174.</p> <p>Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di</p>

immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.
<ul style="list-style-type: none"> - Immobile 15 :Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub175. - Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Per gli Appartamenti sub 82,.83,85,89,90,91,92,93, ed i posti auto sub. 163,163,167,168,173,174,175 la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento, nei dati identificativi dell'immobile (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) risulta conforme.

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

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile sub.82 In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che l'appartamento interno 3 sub. 82 così come rilevati ai fini della presente perizia non coincide con quanto depositato all'Agenzia del Territorio, sono stati effettuati dei lavori interni di tramezzature, è stato tolto il tramezzo che separava la zona soggiorno dal disimpegno tra il bagno e la camera da letto è stata realizzata una controsoffittatura nella zona angolo cottura che ha portato l'altezza a 2,30 m.

Immobile ...

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile 1: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Terra e S1 interno 3 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub82. Nell'**allegato 1** si sono acquisiti: la mappa catastale, le planimetrie e le visure.

Immobile 2: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Primo interno 4 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub83. Nell'**allegato 1** si sono acquisiti: la mappa catastale, le planimetrie e le visure.

Immobilie 3: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Primo interno 6 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub85. Nell' allegato 1 si sono acquisiti: la mappa catastale, le planimetrie e le visure.
Immobilie 4: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 10 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub89. Nell' allegato 1 si sono acquisiti: la mappa catastale, le planimetrie e le visure.
Immobilie 5: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 11 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub 90. Nell' allegato 1 si sono acquisiti: la mappa catastale, le planimetrie e le visure.
Immobilie 6: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 12 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub 91. Nell' allegato 1 si sono acquisiti: la mappa catastale, le planimetrie e le visure.
Immobilie 7: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 13 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub92. Nell' allegato 1 si sono acquisiti: la mappa catastale, le planimetrie e le visure.
Immobilie 8: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 14 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub 93. Nell' allegato 1 si sono acquisiti: la mappa catastale, le planimetrie e le visure.
Immobilie 9: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub163. Nell' allegato 1 si sono acquisiti: la mappa catastale, le planimetrie e le visure.
Immobilie 10: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub164. Nell' allegato 1 si sono acquisiti: la mappa catastale, le planimetrie e le visure.
Immobilie 11: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub167. Nell' allegato 1 si sono acquisiti: la mappa catastale, le planimetrie e le visure.
Immobilie 12: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub168. Nell' allegato 1 si sono acquisiti: la mappa catastale, le planimetrie e le visure
Immobilie 13: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub173. Nell' allegato 1 si sono acquisiti: la mappa catastale, le planimetrie e le visure
Immobilie 14: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub174. Nell' allegato 1 si sono acquisiti: la mappa catastale, le planimetrie e le visure
Immobilie 15: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub175. Nell' allegato 1 si sono acquisiti: la mappa catastale, le planimetrie e le visure

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: P.R.G. Approvato con Delib. G.R. n. 162 del 31/03/2006 Zona C2a

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: Permesso di Costruire n.214/2008

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

E' stata presentata domanda di rilascio certificazione di agibilità in data 26/03/2013 n. prot.23842.(Allegato 5.a)

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)**

Immobile 1-Appartamento -Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Terra e S1 interno 3 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub82.

Difformità edilizie: In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con il Permesso di Costruire n.214/2008 rilasciato dal Comune di Fiumicino, emergono le seguenti difformità:

- Il Prospetto Sud-Est, come costruito, presenta delle difformità rispetto al progetto, la porta finestra della zona Soggiorno /pranzo presenta difformità nella sagoma.(vedasi Allegato 10 a)
- Come previsto dall'art.97 comma 4 del Regolamento Edilizio del Comune di Fiumicino l'altezza minima degli ambienti funzionali deve essere di 2,40 m, per cui la controsoffittatura realizzata nella zona dell'angolo cottura che ha abbassato l'altezza del locale a 2,35 m non è conforme .
- La cantina presenta una diversa distribuzione interna rispetto al progetto, è stata realizzata una tramezzatura interna (tale tramezzatura è presente nelle piante catastali), anche le finestre hanno una dimensione diversa.

Sanabilità: Queste modifiche possono essere sanate con SCIA in sanatoria per la difformità del prospetto_e rimuovendo il controsoffitto della zona Angolo Cottura.

Costi:€ 3.350,00

Vedasi Allegato 10 a. -Illustrazioni di dettaglio delle non conformità**Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia****Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)**

Immobile 2-Appartamento- Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Terra e S1 interno 4 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub83.

Difformità edilizie: In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con il Permesso di Costruire n.214/2008 rilasciato dal Comune di Fiumicino, emergono le seguenti difformità:

- Il Prospetto Nord-Ovest, come costruito, presenta delle difformità rispetto al progetto, la porta finestra della zona Soggiorno /pranzo presenta difformità nella sagoma.(vedasi Allegato 10 b)
- La cantina presenta una diversa distribuzione interna rispetto al progetto, è stata realizzata una tramezzatura interna (tale tramezzatura è presente nelle piante catastali),anche le finestre hanno una dimensione diversa .

Sanabilità: Queste modifiche possono essere sanate con SCIA in sanatoria per la difformità del prospetto ed aggiornamento planimetrico per la diversa distribuzione interna della cantina.

Costi: € 3.150,00

Vedasi Allegato 10 b. -Illustrazioni di dettaglio delle non conformità**Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia****Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)**

Immobile 3 -Appartamento- Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Primo interno 6 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub85.

Difformità edilizie: In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con il Permesso di Costruire n.214/2008 rilasciato dal Comune di Fiumicino, emergono le seguenti difformità:

- Il Prospetto Sud-Est, come costruito, presenta delle difformità rispetto al progetto, la porta finestra della zona Soggiorno /pranzo presenta difformità nella sagoma, inoltre non è presente il pilastro centrale sul

balcone.(vedasi Allegato 10 c)

Sanabilità: Queste modifiche possono essere sanate con SCIA in sanatoria per la difformità del prospetto .
Costi: € 3.150,00

Vedasi Allegato 10 c. -Illustrazioni di dettaglio delle non conformità

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difficoltà edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Immobile 4 -Appartamento- Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 10 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub89.

Difficoltà edilizie: In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con il Permesso di Costruire n.214/2008 rilasciato dal Comune di Fiumicino, emergono le seguenti difformità:

- Il Prospetto Nord-Ovest, come costruito, presenta delle difformità rispetto al progetto, la porta finestra della zona Soggiorno /pranzo presenta difformità nella sagoma.(vedasi Allegato 10 d), inoltre non è stato realizzato il pilastro centrale sul balcone.
- La soffitta presenta una diversa distribuzione interna rispetto al progetto, è stata realizzata una tramezzatura interna (tale tramezzatura è presente nelle piante catastali),anche le finestre hanno una dimensione diversa .

Sanabilità: Queste modifiche possono essere sanate con SCIA in sanatoria per la difformità del prospetto ed aggiornamento planimetrico per la diversa distribuzione interna della cantina.

Costi: € 3.150,00

Vedasi Allegato 10 d. -Illustrazioni di dettaglio delle non conformità

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difficoltà edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Immobile 5-Appartamento- Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 11 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub90.

Difficoltà edilizie: In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con il Permesso di Costruire n.214/2008 rilasciato dal Comune di Fiumicino, emergono le seguenti difformità:

- Il Prospetto Sud-Est, come costruito, presenta delle difformità rispetto al progetto, la porta finestra della zona Soggiorno /pranzo presenta difformità nella sagoma.(vedasi Allegato 10 e), inoltre non è stato realizzato il pilastro centrale sul balcone.
- La soffitta presenta una diversa distribuzione interna rispetto al progetto, è stata realizzata una tramezzatura interna (tale tramezzatura è presente nelle piante catastali),anche le finestre hanno una dimensione diversa .

Sanabilità: Queste modifiche possono essere sanate con SCIA in sanatoria per la difformità del prospetto ed aggiornamento planimetrico per la diversa distribuzione interna della cantina.

Costi: € 3.150,00

Vedasi Allegato 10 e. -Illustrazioni di dettaglio delle non conformità

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difficoltà edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Immobile 6 –Appartamento- Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 12 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub91

Difficoltà edilizie: In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con il Permesso di Costruire n.214/2008 rilasciato dal Comune di Fiumicino, emergono le seguenti difformità:

- Il Prospetto Sud-Est, come costruito, presenta delle difformità rispetto al progetto, la porta finestra della zona Soggiorno /pranzo presenta difformità nella sagoma.(vedasi Allegato 10 f), inoltre non è stato realizzato il pilastro centrale sul balcone.
- La soffitta presenta una diversa distribuzione interna rispetto al progetto, è stata realizzata una tramezzatura interna (tale tramezzatura è presente nelle piante catastali),anche le finestre hanno una dimensione diversa .

Sanabilità: Queste modifiche possono essere sanate con SCIA in sanatoria per la difformità del prospetto ed aggiornamento planimetrico per la diversa distribuzione interna della cantina.

Costi: € 3.150,00

Vedasi Allegato 10 f. -Illustrazioni di dettaglio delle non conformità

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Immobile 7: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 13 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub92.

Difformità edilizie: In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con il Permesso di Costruire n.214/2008 rilasciato dal Comune di Fiumicino, emergono le seguenti difformità:

- Il Prospetto Nord-Ovest, come costruito, presenta delle difformità rispetto al progetto, la porta finestra della zona Soggiorno /pranzo presenta difformità nella sagoma.(vedasi Allegato 10 g), inoltre non è stato realizzato il pilastro centrale sul balcone.
- La soffitta presenta una diversa distribuzione interna rispetto al progetto, è stata realizzata una tramezzatura interna (tale tramezzatura è presente nelle piante catastali),anche le finestre hanno una dimensione diversa .

Sanabilità: Queste modifiche possono essere sanate con SCIA in sanatoria per la difformità del prospetto ed aggiornamento planimetrico per la diversa distribuzione interna della cantina.

Costi: € 3.150,00

Vedasi Allegato 10 g. -Illustrazioni di dettaglio delle non conformità

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Immobile 8:- Appartamento - Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 14 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub 93. Difformità edilizie: In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con il Permesso di Costruire n.214/2008 rilasciato dal Comune di Fiumicino, emergono le seguenti difformità:

- Il Prospetto Nord-Ovest, come costruito, presenta delle difformità rispetto al progetto, la porta finestra della zona Soggiorno /pranzo presenta difformità nella sagoma.(vedasi Allegato 10 h).
- La soffitta presenta una diversa distribuzione interna rispetto al progetto, è stata realizzata una tramezzatura interna (tale tramezzatura è presente nelle piante catastali), dal sopralluogo la superficie calpestabile risulta di 52,41 mq rispetto ai 37,84 mq di progetto, per cui vi è una difformità di circa 14,57 mq in più, tale difformità comporta un aumento di cubatura accessoria, l'altezza media della soffitta è pari a 1,80 m

Sanabilità: Per la difformità del prospetto può essere sanata con SCIA in sanatoria.

L'aumento di cubatura della soffitta, comporta un' aumento di cubatura non residenziale > del 2% (tolleranze costruttive) . **Non risultano varianti in corso d'opera depositate presso l'ufficio tecnico ne varianti di fine lavori che riportino lo stato attuale dei luoghi. Il ripristino dello stato dei luoghi a permesso di costruire con eventuale demolizione non può avvenire senza pregiudizio della stabilità del fabbricato.**

In base all'art.34 comma 2 del DPR 380/01 e s.m.i. quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità si applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27/07/1978 n.392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Costi: € 10.151,88

Vedasi Allegato 10 h. -Illustrazioni di dettaglio delle non conformità

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Immobile 9: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub163.

Difformità edilizie: Nessuna

Sanabilità: Nessuna

Costi: Nessuno

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Immobile 10: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub164.

Difformità edilizie: Nessuna

Sanabilità: Nessuna

Costi: Nessuno

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Immobile 11: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub167.

Difformità edilizie: Nessuna

Sanabilità: Nessuna

Costi: Nessuno

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Immobile 12: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub168.

Difformità edilizie: Nessuna

Sanabilità: Nessuna

Costi: Nessuno

--

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi (<i>aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato</i>)
Immobile 13: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub173. Difformità edilizie: Nessuna Sanabilità: Nessuna Costi: Nessuno

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi (<i>aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato</i>)
Immobile 14: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub174. Difformità edilizie: Nessuna Sanabilità: Nessuna Costi: Nessuno

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi (<i>aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato</i>)
Immobile 15: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub175. Difformità edilizie: Nessuna Sanabilità: Nessuna Costi: Nessuno

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: Sono presenti vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati: 1) Assicurazione R.C.T. (polizza globale fabbricati) 2) Amministrative (compenso globale amministrazione, gestione modello 770 ecc.) 3) Corti e Viali Interni (Manutenzione verde, Energia Illuminazione, ecc) 4) Parti e Spazi Comuni (Impianto distribuzione idrica:F.M. e manutenzione) 5) Spese Ascensore 6) Spese Scala (Vedasi Allegato 6)

<p>Spese straordinarie già deliberate: non vi sono spese straordinarie deliberate;</p>
<p>Spese condominiali:</p> <p>Immobile 1: Appartamento Interno 3 L'importo della rata del primo bimestre è di 481,65 € per i restanti bimestri è di: 55,00 € bilancio previsionale 2019, dal 01/01/2019 al 31/12/2019 è di 481,59 € alla data del 23/11/2020 la Signora Vesna, locataria dell'appartamento risultava morosa di 990,38 €</p> <p>Immobile 2: Appartamento Interno 4 L'importo della rata del primo bimestre è di 405,45 € per i restanti bimestri è di :43,00 € bilancio previsionale 2019, dal 01/01/2019 al 31/12/2019 è di 405,45 € alla data del 23/11/2020 il Signor Franchini, locatario dell'appartamento risultava morosa di 246,48 €</p> <p>Immobile 3: Appartamento Interno 6 L'importo della rata del primo bimestre è di 576,55 € per i restanti bimestri è di: 71,00 €</p> <p>Immobile 4: Appartamento Interno 10 L'importo della rata del primo bimestre è di 729,00 € per i restanti bimestri è di: 96,00 €</p> <p>Immobile 5: Appartamento Interno 11 L'importo della rata del primo bimestre è di 851,14 € per i restanti bimestri è di: 115,00 €</p> <p>Immobile 6: Appartamento Interno 12 L'importo della rata del primo bimestre è di 851,14 € per i restanti bimestri è di: 115,00 €</p> <p>Immobile 7: Appartamento Interno 13 L'importo della rata del primo bimestre è di 736,15 € per i restanti bimestri è di: 97,00 €</p> <p>Immobile 8: Appartamento Interno 14 L'importo della rata del primo bimestre è di 738,01 € per i restanti bimestri è di: 98,00 €</p> <p>Immobile 9: Posto Auto C/2 L'importo della rata del primo bimestre è di 29,00 € per i restanti bimestri è di: 8,00 €</p> <p>Immobile 10: Posto Auto C/3 L'importo della rata del primo bimestre è di 29,00 € per i restanti bimestri è di: 8,00 €</p> <p>Immobile 11: Posto Auto C/6 L'importo della rata del primo bimestre è di 29,00 € per i restanti bimestri è di: 8,00 €</p> <p>Immobile 12: Posto Auto C/7 L'importo della rata del primo bimestre è di 29,00 € per i restanti bimestri è di: 8,00 €</p> <p>Immobile 13: Posto Auto C/12 L'importo della rata del primo bimestre è di 29,00 € per i restanti bimestri è di: 8,00 €</p> <p>Immobile 14: Posto Auto C/13 L'importo della rata del primo bimestre è di 29,00 € per i restanti bimestri è di: 8,00 €</p> <p>Immobile 15: Posto Auto C/14 L'importo della rata del primo bimestre è di 29,00 € per i restanti bimestri è di: 8,00 € bilancio previsionale 2019, dal 01/01/2019 al 31/12/2019 è di 576,55 € alla data del 23/11/2020 la ***OMISSIS***, proprietaria risultava morosa di 7.421,48 €</p>
<p>Altro:</p>

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile1-App. Int.3	L'immobile risulta libero	
Immobile 2-App. Int.4		L'immobile risulta occupato dal Signor ***OMISSIS***. I sigg. ***OMISSIS***, in data 11/02/2015 avevano stipulato un contratto preliminare di compravendita con la ***OMISSIS***.
Immobile 3 -App. Int.6	L'immobile risulta libero	
Immobile 4 -App. Int.10	L'immobile risulta libero	
Immobile 5 -App. Int.11	L'immobile risulta libero	
Immobile 6 -App. Int.12	L'immobile risulta libero	
Immobile 7-App. Int.13	L'immobile risulta libero	
Immobile 8-App. Int.14	L'immobile risulta libero	
Immobile 9-Posto Auto C/2	L'immobile risulta libero	
Immobile 10-Posto Auto C/3	L'immobile risulta libero	
Immobile 11-Posto Auto C/6	L'immobile risulta libero	
Immobile 12-Posto Auto C/7	L'immobile risulta libero	
Immobile 13-Posto Auto C/12	L'immobile risulta libero	
Immobile 14-Posto Auto C/13	L'immobile risulta libero	
Immobile 15-Posto Auto C/14	L'immobile risulta libero	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile 1: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Terra e S1 interno 3 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub82.	***OMISSIS***.	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.	Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CIVITAVECCHIA in data 06/05/2019, Reg. part. 15081 e Reg. gen. 21646, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 08/04/2019 Rep. 1062, a FAVORE di ***OMISSIS***. CONTRO il debitore esecutato ***OMISSIS***. in ragione di 1/1 ciascuno.
Immobile 2: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Primo interno 4 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub83.	***OMISSIS***.	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.	Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CIVITAVECCHIA in data 06/05/2019, Reg. part. 15081 e Reg. gen. 21646, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 08/04/2019 Rep. 1062, a FAVORE di ***OMISSIS***. CONTRO il debitore esecutato ***OMISSIS***. in ragione di 1/1 ciascuno.
Immobile 3:	***OMISSIS***.	Atto di Permuta del 01/08/2012	Trascritto presso la Conservatoria

<p>Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Primo interno 6 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub85.</p>		<p>Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.</p>	<p>dei RR.II. di CIVITAVECCHIA in data 06/05/2019, Reg. part. 15081 e Reg. gen. 21646, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 08/04/2019 Rep. 1062, a FAVORE di "***OMISSIS***". CONTRO il debitore esecutato "***OMISSIS***". in ragione di 1/1 ciascuno.</p>
<p>Immobile 4: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 10 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub89.</p>	<p>***OMISSIS***.</p>	<p>Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.</p>	<p>Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CIVITAVECCHIA in data 06/05/2019, Reg. part. 15081 e Reg. gen. 21646, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 08/04/2019 Rep. 1062, a FAVORE di ***OMISSIS***. CONTRO il debitore esecutato ***OMISSIS***. in ragione di 1/1 ciascuno.</p>
<p>Immobile 5: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 11 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub 90.</p>	<p>***OMISSIS***.</p>	<p>Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.</p>	<p>Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CIVITAVECCHIA in data 06/05/2019, Reg. part. 15081 e Reg. gen. 21646, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 08/04/2019 Rep. 1062, a FAVORE di ***OMISSIS***. CONTRO il debitore esecutato ***OMISSIS***. in ragione di 1/1 ciascuno.</p>
<p>Immobile 6: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 12 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub 91.</p>	<p>***OMISSIS***.</p>	<p>Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.</p>	<p>Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CIVITAVECCHIA in data 06/05/2019, Reg. part. 15081 e Reg. gen. 21646, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 08/04/2019 Rep. 1062, a FAVORE di ***OMISSIS***. CONTRO il debitore esecutato ***OMISSIS***. in ragione di 1/1 ciascuno.</p>

<p>Immobile 7: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 13 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub92.</p>	<p>***OMISSIS***.</p>	<p>Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.</p>	<p>Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CIVITAVECCHIA in data 06/05/2019, Reg. part. 15081 e Reg. gen. 21646, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 08/04/2019 Rep. 1062, a FAVORE di ***OMISSIS***. CONTRO il debitore esecutato ***OMISSIS***. in ragione di 1/1 ciascuno.</p>
<p>Immobile 8: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 14 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub 93.</p>	<p>***OMISSIS***.</p>	<p>Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.</p>	<p>Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CIVITAVECCHIA in data 06/05/2019, Reg. part. 15081 e Reg. gen. 21646, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 08/04/2019 Rep. 1062, a FAVORE di ***OMISSIS***. CONTRO il debitore esecutato ***OMISSIS***. in ragione di 1/1 ciascuno.</p>
<p>Immobile 9: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub163.</p>	<p>***OMISSIS***.</p>	<p>Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.</p>	<p>Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CIVITAVECCHIA in data 06/05/2019, Reg. part. 15081 e Reg. gen. 21646, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 08/04/2019 Rep. 1062, a FAVORE di ***OMISSIS***. CONTRO il debitore esecutato ***OMISSIS***. in ragione di 1/1 ciascuno.</p>
<p>Immobile 10: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub164.</p>	<p>***OMISSIS***.</p>	<p>Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.</p>	<p>Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CIVITAVECCHIA in data 06/05/2019, Reg. part. 15081 e Reg. gen. 21646, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 08/04/2019 Rep. 1062,</p>

			a FAVORE di ***OMISSIS***. CONTRO il debitore esecutato ***OMISSIS***. in ragione di 1/1 ciascuno.
Immobile 11: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub167.	***OMISSIS***.	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.	Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CIVITAVECCHIA in data 06/05/2019, Reg. part. 15081 e Reg. gen. 21646, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 08/04/2019 Rep. 1062, a FAVORE di ***OMISSIS***. CONTRO il debitore esecutato ***OMISSIS***. in ragione di 1/1 ciascuno.
Immobile 12: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub168.	***OMISSIS***.	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.	Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CIVITAVECCHIA in data 06/05/2019, Reg. part. 15081 e Reg. gen. 21646, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 08/04/2019 Rep. 1062, a FAVORE di ***OMISSIS***. CONTRO il debitore esecutato ***OMISSIS***. in ragione di 1/1 ciascuno.
Immobile 13: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub173.	***OMISSIS***.	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.	Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CIVITAVECCHIA in data 06/05/2019, Reg. part. 15081 e Reg. gen. 21646, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 08/04/2019 Rep. 1062, a FAVORE di ***OMISSIS***. CONTRO il debitore esecutato ***OMISSIS***. in ragione di 1/1 ciascuno.
Immobile 14: Posto Auto Via Pier	***OMISSIS***.	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n.	Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CIVITAVECCHIA

Leone Ghezzi 29 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub174.		14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.	in data 06/05/2019, Reg. part. 15081 e Reg. gen. 21646, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 08/04/2019 Rep. 1062, a FAVORE di ***OMISSIS***. CONTRO il debitore esecutato ***OMISSIS***. in ragione di 1/1 ciascuno.
Immobile 15: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub175.	***OMISSIS***.	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.	Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CIVITAVECCHIA in data 06/05/2019, Reg. part. 15081 e Reg. gen. 21646, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 08/04/2019 Rep. 1062, a FAVORE di ***OMISSIS***. CONTRO il debitore esecutato ***OMISSIS***. in ragione di 1/1 ciascuno.

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull’immobile

<i>Descrizione:</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i>
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

Dalle agenzie Immobiliari di zona è stato possibile determinare il valore locativo di mercato della zona la stima del canone è :
Immobile 1: Appartamento Interno 3 Sup. Commerciale 83,86 mq canone di locazione pari a 450,00 €.
Immobile 2: Appartamento Interno 4 Sup. Commerciale 82,83 mq canone di locazione pari a 450,00 €.
Immobile 3: Appartamento Interno 6 Sup. Commerciale 67,07 mq canone di locazione pari a 360,00 €.
Immobile 4: Appartamento Interno 10 Sup. Commerciale 83,55 mq canone di locazione pari a 450,00 €.
Immobile 5: Appartamento Interno 11 Sup. Commerciale 87,91 mq canone di locazione pari a 480,00 €.

Immobilie 6: Appartamento Interno 12 Sup. Commerciale 87,91 mq canone di locazione pari a 480,00 €.
Immobilie 7: Appartamento Interno 13 Sup. Commerciale 83,88 mq canone di locazione pari a 450,00 €.
Immobilie 8: Appartamento Interno 14 Sup. Commerciale 93,89 mq canone di locazione pari a 508,00 €.
Immobilie 9: Posto Auto C/2 Sup. Commerciale 14 mq canone di locazione pari a 70,00 €.
Immobilie 10: Posto Auto C/3 Sup. Commerciale 14 mq canone di locazione pari a 70,00 €.
Immobilie 11: Posto Auto C/6 Sup. Commerciale 14 mq canone di locazione pari a 70,00 €.
Immobilie 12: Posto Auto C/7 Sup. Commerciale 14 mq canone di locazione pari a 70,00 €.
Immobilie 13: Posto Auto C/12 Sup. Commerciale 14 mq canone di locazione pari a 70,00 €.
Immobilie 14: Posto Auto C/13 Sup. Commerciale 14 mq canone di locazione pari a 70,00 €.
Immobilie 15: Posto Auto C/14 Sup. Commerciale 14 mq canone di locazione pari a 70,00 €.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobilie	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobilie 1: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Terra e S1 interno 3	***OMISSIS***	Foglio 311 p.la 801 sub82	1/1	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.
Immobilie 2: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Primo interno 4	***OMISSIS***	Foglio 311 p.la 801 sub83.	1/1	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.
Immobilie 3: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Primo interno 6	***OMISSIS***	Foglio 311 p.la 801 sub85.	1/1	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.
Immobilie 4: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 10	***OMISSIS***	Foglio 311 p.la 801 sub89.	1/1	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.

Immobile 5: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 11	***OMISSIS***	Foglio 311 p.lla 801 sub90.	1/1	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.
Immobile 6: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 12	***OMISSIS***	Foglio 311 p.lla 801 sub91.	1/1	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.
Immobile 7: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 13	***OMISSIS***	Foglio 311 p.lla 801 sub92.	1/1	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.
Immobile 8: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 14	***OMISSIS***	Foglio 311 p.lla 801 sub93.	1/1	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.
Immobile 9: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1	***OMISSIS***	Foglio 311 p.lla 801 sub163.	1/1	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.

Immobile 10: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1	***OMISSIS***	Foglio 311 p.lla 801 sub164.	1/1	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.
Immobile 11: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1	***OMISSIS***	Foglio 311 p.lla 801 sub167.	1/1	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.
Immobile 12: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1	***OMISSIS***	Foglio 311 p.lla 801 sub168.	1/1	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.
Immobile 13: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1	***OMISSIS***	Foglio 311 p.lla 801 sub173.	1/1	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.
Immobile 14: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi	***OMISSIS***	Foglio 311 p.lla 801 sub174.	1/1	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg.

29 piano S1				part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.
Immobile 15: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1	***OMISSIS***	Foglio 311 p.la 801 sub175.	1/1	Atto di Permuta del 01/08/2012 Rep. n.40615 Raccolta n. 14347, Rogante Notaio Dr. Enrico Fenoaltea trascritto il 03/08/2012 Reg. gen.n. 36942 Reg. part. n. 26048 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Terra e S1 interno 3
Lotto 2: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Terra e S1 interno 4
Lotto 3: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Primo interno 6
Lotto 4: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 10
Lotto 5: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 11
Lotto 6: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 12
Lotto 7: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 13
Lotto 8: Appartamento Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Secondo e Terzo interno 14
Lotto 9: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1 2C
Lotto 10: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1 3C
Lotto 11: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1 6C
Lotto 12: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1 7C
Lotto 13: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1 12C
Lotto 14: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1 13C
Lotto 15: Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 29 piano S1 14C

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto:
Più lotti: I beni,oggetto di pignoramento, sono stati divisi in 15 lotti

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano Terra e S1 interno 3 Via Pier Leone Ghezzi 29, Fiumicino		mq 54,20	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 52,68
Accessori	(Balcone comunicante)	mq 26,00	30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente	mq 7,60
	(Cantina comunicante)	mq 23,46	50%	mq 11,73
	(Sup. Scopert-Giardini di appartamento)	mq 31,61	10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	mq 3,16
			Superficie commerciale	Mq 83,86
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento piano Terra e S1 interno 3 Via Pier Leone Ghezzi 29,	Val. locali	1.460 ÷ 2.785	€/mq 2.123	€/mq 1.891,06
	OMI	1.400 ÷ 2.000	€/mq 1.700	
	BI	1.500 ÷ 2.200	€/mq 1.850	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo:</i>				
Primo metodo: metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Si è proceduto ad applicare i coefficienti di differenziazione in base all'orientamento prevalente, alla disponibilità dell'immobile se libero occupato, al tipo di finiture, agli impianti, al livello di piano, allo stato di manutenzione, al grado estetico ecc.				
Secondo metodo: al valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.				
- Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Appartamento piano Terra e S1 interno 3 Via Pier Leone Ghezzi 29, Fiumicino	83,86	1.761,00	€147.700,00	
Valore di Mercato in cifra tonda			€147.700,00	

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -		
Immobile 1- Appartamento piano Terra e S1 interno 3 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino		
SCIA in Sanatoria		€1.500,00
Diritti di segreteria		€150,00
Demolizione Controsoffitto Angolo Cottura		€150,00
Docfa Aggiornamento Catastale		€50,00
Onorario Tecnico Abilitato		€1.500,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto.		14.770,00€
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 1/ Appartamento piano Terra e S1 interno 3 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino	€129.580	Euro/00centoventinovemilacinquecentoottanta,00

Immobile 2		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Appartamento piano Terra e S1 interno 4 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino		mq 52,06	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 50,69
Accessori	(Balcone comunicante)	mq 26,50	30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente	mq 7,65
	(Cantina comunicante)	mq 23,46	50%	mq 11,73
	(Sup. Scopert-Giardini di appartamento)	mq 27,76	10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	Mq 2,78
			Superficie commerciale	Mq 83,86
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento piano Terra e S1 interno 4 Via Pier Leone Ghezzi 29,	Val. locali	1.460 ÷ 2.785	€/mq 2.123	€/mq 1.891,06
	OMI	1.400 ÷ 2.000	€/mq 1.700	
	BI	1.500 ÷ 2.200	€/mq 1.850	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo:</i>			
Primo metodo: metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Si è proceduto ad applicare i coefficienti di differenziazione in base all'orientamento prevalente, alla disponibilità dell'immobile se libero occupato, al tipo di finiture, agli impianti, al livello di piano, allo stato di manutenzione, al grado estetico ecc.			
Secondo metodo: al valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento piano Terra e S1 interno 4 Via Pier Leone Ghezzi 29,	82,23	1.729,30	€142.200,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€142.200,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile 2- Appartamento piano Terra e S1 interno 4 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino			
SCIA in Sanatoria			€1.500,00
Diritti di segreteria			€150,00
Onorario Tecnico Abilitato			€1.500,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto.			14.220,00€
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 2/ Appartamento piano Terra e S1 interno 4 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino	€124.830	Euro/00centoventiquattromilaottoc entotrente,00	

Immobile 3	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano primo interno 6 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino	mq 53,55	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 52,29

Accessori	(Balcone comunicante)	mq 19,59	30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente	mq 5,88
			Superficie commerciale	Mq 67,07
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento piano primo interno 6 Via Pier Leone Ghezzi 29,	Val. locali	1.460 ÷ 2.785	€/mq 2.123	€/mq 1.891,06
	OMI	1.400 ÷ 2.000	€/mq 1.700	
	BI	1.500 ÷ 2.200	€/mq 1.850	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo:</i>				
Primo metodo: metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Si è proceduto ad applicare i coefficienti di differenziazione in base all'orientamento prevalente, alla disponibilità dell'immobile se libero occupato, al tipo di finiture, agli impianti, al livello di piano, allo stato di manutenzione, al grado estetico ecc.				
Secondo metodo: al valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Appartamento piano primo interno 6 Via Pier Leone Ghezzi 29,	67,07	1.953,18	€131.000,00	
Valore di Mercato in cifra tonda			€131.000,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile 3- Appartamento piano primo int.6 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino				
SCIA in Sanatoria			€1.500,00	
Diritti di segreteria			€150,00	
Onorario Tecnico Abilitato			€1.500,00	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto.				13.000,00€
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				

Lotto 3/ Appartamento piano primo int.6 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino	€ 114.850,00	Euro/00centoquattordicimilaottocentocinquanta,00

Immobile 4		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Appartamento piano secondo e terzo interno 10 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino		mq 51,35	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 49,96
Accessori	(Balcone comunicante)	mq 19,59	30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente	mq 5,88
	(Soffitta comunicante)	mq 39,42	50%	mq 19,71
			Superficie commerciale	Mq 83,55

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento piano secondo e terzo interno 10 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino	Val. locali	1.460 ÷ 2.785	€/mq 2.123
	OMI	1.400 ÷ 2.000	€/mq 1.700
	BI	1.500 ÷ 2.200	€/mq 1.850
			€/mq 1.891,06

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Primo metodo: metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Si è proceduto ad applicare i coefficienti di differenziazione in base all'orientamento prevalente, alla disponibilità dell'immobile se libero occupato, al tipo di finiture, agli impianti, al livello di piano, allo stato di manutenzione, al grado estetico ecc.

Secondo metodo: al valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
-------------	-----------	-------------	--------------------------

Appartamento piano secondo e terzo interno 10 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino	83,55	1.813,29	€151.500,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€151.500,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile 4- Appartamento piano secondo e terzo interno interno 10 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino			
SCIA in Sanatoria			€1.500,00
Diritti di segreteria			€150,00
Onorario Tecnico Abilitato			€1.500,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto.			15.150,00€
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 4/ Appartamento piano secondo e terzo interno 10 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino	€133.200,00	Euro/00centotrentatremiladuecento ,00	

Immobile 5		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Appartamento piano secondo e terzo interno 11 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino		mq 53,71	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 52,15
Accessori	(Balcone comunicante)	mq 20,09	30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente	mq 6,03
	(Soffitta comunicante)	mq 41,00	50%	mq 20,50
			Superficie commerciale	Mq 87,91
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento piano secondo e terzo interno 11 Via Pier Leone Ghezzi	Val. locali	1.460 ÷ 2.785	€/mq 2.123	€/mq 1.891,06
	OMI	1.400 ÷ 2.000	€/mq 1.700	
	BI	1.500 ÷ 2.200	€/mq 1.850	

29,Fiumicino			
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo:</i>			
<p>Primo metodo: metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Si è proceduto ad applicare i coefficienti di differenziazione in base all'orientamento prevalente, alla disponibilità dell'immobile se libero occupato, al tipo di finiture, agli impianti, al livello di piano, allo stato di manutenzione, al grado estetico ecc.</p>			
<p>Secondo metodo: al valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.</p>			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento piano secondo e terzo interno 11 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino	87,91	1.724,49	€151.600,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€151.600,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile 5- Appartamento piano secondo e terzo interno 11Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino			
SCIA in Sanatoria			€1.500,00
Diritti di segreteria			€150,00
Onorario Tecnico Abilitato			€1.500,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto.			15.600,00€
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 5/ Appartamento piano secondo e terzo interno 11 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino	€132.850,00	Euro/00centotrentaduemilaottocentocinquanta,00	

Immobile 6 Appartamento piano secondo e terzo interno 12 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq 53,71	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 52,15

Accessori	(Balcone comunicante)	mq 20,09	30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente	mq 6,03
	(Soffitta comunicante)	mq 41,00	50%	mq 20,50
			Superficie commerciale	Mq 87,91

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento piano secondo e terzo interno 12 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino	Val. locali	1.460 ÷ 2.785	€/mq 2.123	€/mq 1.891,06
	OMI	1.400 ÷ 2.000	€/mq 1.700	
	BI	1.500 ÷ 2.200	€/mq 1.850	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Primo metodo: metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Si è proceduto ad applicare i coefficienti di differenziazione in base all'orientamento prevalente, alla disponibilità dell'immobile se libero occupato, al tipo di finiture, agli impianti, al livello di piano, allo stato di manutenzione, al grado estetico ecc.

Secondo metodo: al valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento piano secondo e terzo interno 12 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino	87,91	1.724,49	€151.600,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€151.600,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Immobile 6- Appartamento piano secondo e terzo interno 12 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino

SCIA in Sanatoria	€1.500,00
Diritti di segreteria	€150,00
Onorario Tecnico Abilitato	€1.500,00

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto.		15.600,00€
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 6/ Appartamento piano secondo e terzo interno 12 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino	€132.850,00	Euro/00centotrentaduemilaottocentocinquantaa,00

Immobile 7 Appartamento piano secondo e terzo interno 13 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 50,90	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 49,51
Accessori	(Balcone comunicante)	mq 19,78	30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente	mq 5,93
	(Soffitta comunicante)	mq 40,19	50%	mq 20,10
			Superficie commerciale	Mq 83,88

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento piano secondo e terzo interno 13 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino	Val. locali	1.460 ÷ 2.785	€/mq 2.123	€/mq 1.891,06
	OMI	1.400 ÷ 2.000	€/mq 1.700	
	BI	1.500 ÷ 2.200	€/mq 1.850	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Primo metodo: metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Si è proceduto ad applicare i coefficienti di differenziazione in base all'orientamento prevalente, alla disponibilità dell'immobile se libero occupato, al tipo di finiture, agli impianti, al livello di piano, allo stato di manutenzione, al grado estetico ecc.

Secondo metodo: al valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito

medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento piano secondo e terzo interno 13 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino	83,88	1.809,73	€151.800,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€151.800,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile 7- Appartamento piano secondo e terzo interno 13 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino			
SCIA in Sanatoria			€1.500,00
Diritti di segreteria			€150,00
Onorario Tecnico Abilitato			€1.500,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto.			15.800,00€
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 7/ Appartamento piano secondo e terzo interno 13 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino	€132.850,00	Euro/00centotrentaduemilaottocentocinquanta,00	

Immobile 8	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano secondo e terzo interno 14 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino	mq 47,63	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 46,27
Accessori	(Balcone comunicante) mq 23,70	30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente	mq 7,11
	(Balcone non comunicante) mq 18,64	15% fino a 25m ² ; 5% sulla quota eccedente	mq 2,80
	(Soffitta comunicante) mq 61,25	50%	mq 30,62
		Superficie commerciale	Mq 93,89
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento piano secondo e terzo interno 14 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino	Val. locali	1.460 ÷ 2.785	€/mq 2.123	€/mq 1.891,06
	OMI	1.400 ÷ 2.000	€/mq 1.700	
	BI	1.500 ÷ 2.200	€/mq 1.850	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Primo metodo: metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Si è proceduto ad applicare i coefficienti di differenziazione in base all'orientamento prevalente, alla disponibilità dell'immobile se libero occupato, al tipo di finiture, agli impianti, al livello di piano, allo stato di manutenzione, al grado estetico ecc.

Secondo metodo: al valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento piano secondo e terzo interno 14 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino	93,89	1.675,36	€157.300,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€157.300,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Immobile 8- Appartamento piano secondo e terzo interno 14 Via Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino

Costo fiscalizzazione dell'abuso non sanabile e non demolibile(art.34 DPR380701 e s.m.i)	€6.051,88
Perizia Strutturale	€ 2.500,00
Diritti di segreteria permesso a costruire	€100,00
Onorario Tecnico Abilitato	€1.500,00

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto. **15.730,00€**

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 8/ Appartamento piano secondo e terzo interno 13 Via	€131.418,00	Euro/00centotrentunomilequattrocentodiciotto,00
---	--------------------	--

Pier Leone Ghezzi 29,Fiumicino		

Immobile 9	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 2/C ,Fiumicino	mq 14,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 14,00
		Superficie commerciale	mq 14,00

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Box/Posti Autopiano Terra e S1 interno 13 Via Pier Leone Ghezzi 29,	Val. locali	705,88 ÷ 972,22	€/mq 839,05
	OMI	800 ÷ 1.200	€/mq 1.000,00
	BI	850	€/mq 850,00
			€/mq 896,35

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Primo metodo: metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Si è proceduto ad applicare i coefficienti di differenziazione in base all'orientamento prevalente, alla disponibilità dell'immobile se libero occupato, al tipo di finiture, agli impianti, al livello di piano, allo stato di manutenzione, al grado estetico ecc.

Secondo metodo: al valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 2/C ,Fiumicino	14	855,71	€12.400
Valore di Mercato in cifra tonda			€12.400

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Immobile 9- Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 2/C ,Fiumicino

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto. **1.240,00€**

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 9/ Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 2/C ,Fiumicino	€11.160,00	Euro/00undicimilacentosessanta,00

Immobilie 10 Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 3/C ,Fiumicino	Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
	mq 14,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 14,00
Superficie commerciale			mq 14,00

- **Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato** -

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Box/Posti Auto	Val. locali	705,88 ÷ 972,22	€/mq 839,05
	OMI	800 ÷ 1.200	€/mq 1.000,00
	BI	850	€/mq 850,00
			€/mq 896,35

- **Adeguamenti e correzione del valore di mercato** -

Descrizione metodo:

Primo metodo: metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Si è proceduto ad applicare i coefficienti di differenziazione in base all'orientamento prevalente, alla disponibilità dell'immobile se libero occupato, al tipo di finiture, agli impianti, al livello di piano, allo stato di manutenzione, al grado estetico ecc.

Secondo metodo: al valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

- **Valore di mercato compendio pignorato** -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 3/C ,Fiumicino	14	855,71	€12.400
Valore di Mercato in cifra tonda			€12.400

- **Detrazione per sanatoria edilizia** – vedi quesito 4.E) -

Immobile 10- Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 3/C ,Fiumicino		
- Altri tipi di detrazione - (<i>tipo scarsa redditività del bene</i>)		
Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto. 1.240,00€		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 10/ Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 3/C ,Fiumicino	€11.160,00	Euro/00undicimilacentosessanta,00

Immobile 11 Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 6/C ,Fiumicino	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq 14,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 14,00
Superficie commerciale			mq 14,00

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Box/Posti Auto	Val. locali	705,88 ÷ 972,22	€/mq 896,35
	OMI	800 ÷ 1.200	
	BI	850	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo:</i>			
Primo metodo: metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Si è proceduto ad applicare i coefficienti di differenziazione in base all'orientamento prevalente, alla disponibilità dell'immobile se libero occupato, al tipo di finiture, agli impianti, al livello di piano, allo stato di manutenzione, al grado estetico ecc.			
Secondo metodo: al valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.			
- Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano	14	855,71	€12.400

S1 6/C ,Fiumicino		
Valore di Mercato in cifra tonda		€12.400
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -		
Immobile 11- Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 6/C ,Fiumicino		
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto.		1.240,00€
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 11/ Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 6/C ,Fiumicino	€11.160,00	Euro/00undicimilacentosessanta,00

Immobile 12 Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 7/C ,Fiumicino	Sup. lorda (mq) mq 14,00	Raggiugliamento (DPRn138/1998) 100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Sup. raggiugliata mq 14,00
		Superficie commerciale	mq 14,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Box/Posti Auto	Val. locali	705,88 ÷ 972,22	€/mq 896,35
	OMI	800 ÷ 1.200	
	BI	850	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo:</i>			
Primo metodo: metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Si è proceduto ad applicare i coefficienti di differenziazione in base all'orientamento prevalente, alla disponibilità dell'immobile se libero occupato, al tipo di finiture, agli impianti, al livello di piano, allo stato di manutenzione, al grado estetico ecc.			
Secondo metodo: al valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.			

-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 7/C ,Fiumicino	14	855,71	€12.400
Valore di Mercato in cifra tonda			€12.400
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile 12- Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 7/C ,Fiumicino			
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto.			1.240,00€
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 12/ Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 7/C ,Fiumicino	€11.160,00	Euro/00undicimilacentosessanta,00	

Immobile 13	Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 12/C ,Fiumicino	mq 14,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 14,00
		Superficie commerciale	mq 14,00

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Box/Posti Auto	Val. locali	705,88 ÷ 972,22	€/mq 896,35
	OMI	800 ÷ 1.200	
	BI	850	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo:</i>			
Primo metodo: metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Si è proceduto ad applicare i coefficienti di differenziazione in base all'orientamento prevalente, alla disponibilità dell'immobile se libero occupato, al tipo di finiture, agli impianti, al livello di piano, allo stato di manutenzione, al grado estetico ecc.			
Secondo metodo: al valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione			

dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.			
- Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 12/C ,Fiumicino	14	855,71	€12.400
Valore di Mercato in cifra tonda			€12.400
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobilie 13- Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 12/C ,Fiumicino			
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto.			1.240,00€
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 13/ Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 12/C ,Fiumicino	€11.160,00	Euro/00undicimilacentosessanta,00	

Immobilie 14 Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 13/C ,Fiumicino	Sup. lorda (mq) mq 14,00	Raggiugliamento (DPRn138/1998) 100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Sup. raggiugliata mq 14,00
			Superficie commerciale mq 14,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Box/Posti Auto	Val. locali	705,88 ÷ 972,22	€/mq 896,35
	OMI	800 ÷ 1.200	
	BI	850	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo:</i>			

Primo metodo: metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Si è proceduto ad applicare i coefficienti di differenziazione in base all'orientamento prevalente, alla disponibilità dell'immobile se libero occupato, al tipo di finiture, agli impianti, al livello di piano, allo stato di manutenzione, al grado estetico ecc.

Secondo metodo: al valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 13/C ,Fiumicino	14	855,71	€12.400
Valore di Mercato in cifra tonda			€12.400

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Immobile 14- Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 13/C ,Fiumicino

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto. **1.240,00€**

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 14/ Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 13/C ,Fiumicino	€11.160,00	Euro/00 undicimilacentosessanta,00
---	-------------------	---

Immobile 15	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 14/C ,Fiumicino	mq 14,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 14,00
		Superficie commerciale	mq 14,00

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Box/Posti Auto	Val. locali	705,88 ÷ 972,22	€/mq 896,35
	OMI	800 ÷ 1.200	

	BI	850	€/mq 850,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo:</i>				
<p>Primo metodo: metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Si è proceduto ad applicare i coefficienti di differenziazione in base all'orientamento prevalente, alla disponibilità dell'immobile se libero occupato, al tipo di finiture, agli impianti, al livello di piano, allo stato di manutenzione, al grado estetico ecc.</p>				
<p>Secondo metodo: al valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.</p>				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
	Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
	Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 14/C ,Fiumicino	14	855,71	€12.400
Valore di Mercato in cifra tonda				€12.400
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile 15- Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 14/C ,Fiumicino				
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto.				1.240,00€
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
	Lotto 15/ Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27 piano S1 14/C ,Fiumicino	€11.160,00	Euro/00undicimilacentosessanta,00	

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a :

LOTTO 1:

Appartamento, Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Terra e S1 interno 3 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub82, **€ 129.580,00**(diconsi euro **centoventinovemilacinquecentoottanta/00**).

LOTTO 2:

Appartamento, Via Pier Leone Ghezzi 29 piano Terra e S1 interno 4 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub83, **€ 124.830,00**(diconsi euro **centoventiquattromilaottocentotrenta/00**).

LOTTO 3:

Appartamento, Via Pier Leone Ghezzi 29, Fiumicino, piano primo interno 6 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub85, **€ 114.850,00**(diconsi euro **centoquattordicimilaottocentocinquanta/00**).

LOTTO 4:

Appartamento, Via Pier Leone Ghezzi 29, Fiumicino, piano secondo e terzo interno 10 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub89, **€ 133.200,00**(diconsi euro **centotrentatremiladuecento/00**).

LOTTO 5:

Appartamento, Via Pier Leone Ghezzi 29, Fiumicino, piano secondo e terzo interno 11 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub90, **€ 132.850,00** (diconsi euro **centotrentaduemilaottocentocinquanta/00**).

LOTTO 6:

Appartamento, Via Pier Leone Ghezzi 29, Fiumicino, piano secondo e terzo interno 12 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub91, **€ 132.850,00** (diconsi euro **centotrentaduemilaottocentocinquanta/00**).

LOTTO 7:

Appartamento, Via Pier Leone Ghezzi 29, Fiumicino, piano secondo e terzo interno 13 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub92, **€ 132.850,00** (diconsi euro **centotrentaduemilaottocentocinquanta/00**).

LOTTO 8:

Appartamento, Via Pier Leone Ghezzi 29, Fiumicino, piano secondo e terzo interno 14 edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub93, **€ 131.418,00** (diconsi euro **centotrentunomilaquattrocentodiciotto/00**).

LOTTO 9:

Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27, Fiumicino, piano S1 2/C edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub163, **€ 11.160,00** (diconsi euro **undicimilacentosessanta/00**).

LOTTO 10:

Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27, Fiumicino, piano S1 3/C edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub164, **€ 11.160,00** (diconsi euro **undicimilacentosessanta/00**).

LOTTO 11:

Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27, Fiumicino, piano S1 6/C edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub167, **€ 11.160,00** (diconsi euro **undicimilacentosessanta/00**).

LOTTO 12:

Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27, Fiumicino, piano S1 7/C edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub168, **€ 11.160,00** (diconsi euro **undicimilacentosessanta/00**).

LOTTO 13:

Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27, Fiumicino, piano S1 12/C edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.lla 801 sub173, **€ 11.160,00** (diconsi euro **undicimilacentosessanta/00**).

LOTTO 14:

Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27, Fiumicino, piano S1 13/C edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub174. **€ 11.160,00** (diconsi euro **undicimilacentosessanta/00**).

LOTTO 15:

Posto Auto Via Pier Leone Ghezzi 27, Fiumicino, piano S1 14/C edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 311 p.la 801 sub175. **€ 11.160,00** (diconsi euro **undicimilacentosessanta/00**).

In data 25/06/2021 la sottoscritta riceveva, dall'avvocato ***Omissis***, la comunicazione delle variazioni catastali (Allegato 13), avvenute il 03/06/2021 per gli immobili interni, 10, 11, 12, 13, 14, rispettivamente sub. 89, 90, 91, 92, 93 che sono state allegate alla presente relazione (Allegato 1)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto CTU Arch. Bennardo Rosaria deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cerveteri, lì data
30/06/2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Bennardo Rosaria

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

Allegato 1- Documentazione Catastale (Planimetria Catastale-Visura Storica)

Allegato 2- Ispezione Ipotecaria

Allegato 3- Foto da satellite Google Earth

Allegato 4- P.T.P.R. Tavola B

Allegato 5- Documentazione Urbanistica

Allegato 6- Documenti Condominio

Allegato 7- Atti Notarili

Allegato 8- Documentazione Sopralluogo (Verbali del sopralluogo)

Allegato 9- Rilievo e Documentazione Fotografica

Allegato 10- Illustrazione delle Non conformità

Allegato 11- Documenti Sig.ra ***Omissis*** int.3 sub.82

Allegato 12- Documenti ***Omissis*** int.4 sub.83

Allegato 13- Email e documentazione Avvocato ***Omissis***