

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 223/2019 - G.E. Dott. [REDACTED]

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. [REDACTED]

Via Follonica, 18 - 00060 - Canale Monterano (Rm)

[REDACTED]

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma - Num. [REDACTED]

INDICE

1. Premessa	pag. 2
2. Quesiti posti dal Giudice	pag. 5
3. Risposta quesiti 1, 2, 3, 4, 5	pag. 9
3.1. Documentazione	pag. 9
3.2. Dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile Lotto 1	pag. 10
3.3. Dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile Lotto 2	pag. 10
3.4. Storia Ventennale	pag. 15
3.5. Iscrizioni e pregiudizievoli	pag. 17
4. Quesito n. 6	pag. 22
4.1. Descrizione stato dei luoghi	pag. 22
4.2. Descrizione Lotto 1	pag. 25
4.2.1. Edificio A Lotto 1	pag. 29
4.2.2. Edificio B Lotto 1	pag. 35
4.2.3. Parcheggi a terra Lotto 1	pag. 43
4.2.4. Calcolo superficie ragguagliata Lotto 1	pag. 45
4.3. Descrizione Lotto 2	pag. 46
4.3.1. Edificio A Lotto 2	pag. 50
4.3.2. Edificio B Lotto 2	pag. 59
4.3.3. Parcheggi a terra Lotto 2	pag. 64
4.3.4. Calcolo superficie ragguagliata Lotto 2	pag. 66
5. Quesito n. 7 Accertamento della conformità	pag. 67
6. Quesito n. 8 Aggiornamenti catastali	pag. 68
7. Quesito n. 9 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 70
8. Quesito n. 10 Conformità alle autorizzazioni e agli strumenti urbanistici	pag. 71
9. Quesito n. 11 Stato di eventuali procedimenti giudiziari	pag. 83
10. Quesito n. 12 Accertamento stato occupazione immobile	pag. 84
11. Quesito n. 13 Acquisizione del provvedimento di assegnazione casa coniugale	pag. 85
12. Quesito n. 14 Accertamento vincoli, diritti demaniali e usi civici	pag. 86
13. Quesito n. 15 Pignoramento del lotto	pag. 88
14. Quesito n. 16 Formazione dei lotti	pag. 89
15. Quesito n. 17 Determinazione del valore del bene	pag. 95
16. Allegati	pag. 106

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. ~~Matteo Merli~~, iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri di Roma e Provincia al num. ~~14587~~ nominato in data 06 febbraio 2020 dal G.E. Dr. ~~Y~~ Francesco, Consulente Tecnico nella esecuzione di cui al titolo, prestato rituale di giuramento in modalità telematica in data 06 febbraio 2020, dopo aver effettuato i primi sopralluoghi unitamente al Custode nominato Avv. Tiziana Pirone in data 20.02.2020 e in data 05.03.2020, nel corso dei quali è emersa la necessità di un lungo lavoro di rilievo dei beni trattandosi di due complessi immobiliari ospitanti innumerevoli uffici, magazzini e parcheggi, aventi estensioni molto ampie, la scrivente a causa della chiusura degli uffici e della sospensione delle attività relative al problema sanitario COVID19, è stata impossibilitata per un lungo periodo nella ricerca della documentazione urbanistica e nei rilievi di dettaglio prodromici alla stima.

La scrivente in data 25.06.2020 richiedeva una proroga per la consegna dell'elaborato peritale alle parti. In data 05.08.2020 il G.E. ha stabilito il 26.11.2020 come data per l'Udienza per l'ordinanza di vendita. In data 03.11.2020 non avendo ancora potuto recuperare tutta la documentazione dei compendi immobiliari presso il Comune di Fiumicino, è stata chiesta una ulteriore proroga dei termini per la consegna dell'elaborato peritale. In data 05.11.2021 il G.E. ha accolto la richiesta e differito l'udienza del 26.11.2020 al 07.06.2021. In data 22.12.2020 è stata evasa dal Comune di Fiumicino la richiesta di accesso agli atti e la sottoscritta ha estratto in formato digitale tutta la documentazione dei compendi immobiliari comprensiva degli elaborati grafici in atti, portando presso copisteria di fiducia la documentazione da scansionare in quanto il Comune di Fiumicino non ha attrezzatura idonea né per stampare né per scansionare progetti cartacei di grandi dimensioni.

In data 11.03.2021 è stato eseguito un'ulteriore accesso agli atti presso il Comune di Fiumicino in quanto a seguito dei rilievi e delle problematiche emerse confrontando lo stato dei luoghi ai titoli urbanistici, è apparso rilevante approfondire con delle ricerche su documenti non emersi nell'ambito dei pregressi accessi e documenti mancanti, chiedendo formale attestazione della loro assenza in atti Comunali.

A seguito del reperimento della documentazione urbanistica e di tutta quella catastale in atti mediante un lungo lavoro di scarico documentale dal sito dell'Agenzia delle Entrate e anche mediante accesso fisico presso l'Ufficio competente per l'apertura delle buste di accatastamento che ha permesso di verificare la distribuzione planimetrica dei subalterni, al fine di esaminare i luoghi e la corrispondenza dell'opera alla documentazione e agli atti sono stati condotti i seguenti ulteriori sopralluoghi:

Terzo sopralluogo	27.01.2021	Lotto 1 edificio A
Quarto sopralluogo	05.02.2021	Lotto 1 edificio B
Quinto sopralluogo	19.02.2021	Lotto 2 edificio A
Sesto sopralluogo	01.03.2021	Lotto 2 edificio A
Settimo sopralluogo	06.03.2021	Lotto 2 edificio B
Ottavo sopralluogo	10.03.2021	Lotto 2 edificio B
Nono sopralluogo	18.03.2021	Lotto 2 edificio A
Decimo sopralluogo	02.04.2021	Lotto 2 edificio A
Undicesimo sopralluogo	20.04.2021	Lotto 2 edificio A
Dodicesimo sopralluogo	21.04.2021	Verifica e ricognizione finale di tutti i lotti.

A seguito dello studio dei quesiti posti, la scrivente ha riassunto il suo lavoro nella seguente relazione che contiene i quesiti, le constatazioni, i rilievi, le considerazioni, le conclusioni e la stima.

2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Alla sottoscritta, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio prestato rituale giuramento, sono stati formulati dal G.E. Dott. ~~XXXXXXXXXXXX~~ i seguenti quesiti tecnici:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

-In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in

regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...
- 5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 6) **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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 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;
- 7) 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: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
- 8) 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;
- 9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed 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;
- 10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico - edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 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 sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il proseguimento 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'articolo 40, comma sesto, della 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;

- 11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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; 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.
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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; **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;
- 15) appuri, sulla scorta 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. 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 ed 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;
- 16) 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi

debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 17) **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.

3. QUESITI N. 1, 2, 3, 4, 5:

3.1. DOCUMENTAZIONE

Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: risulta completa.

Nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame, depositato telematicamente è presente la seguente documentazione:

- Atto di pignoramento immobiliare gravante sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, depositato telematicamente.
Il pignoramento è stato notificato in data 26.07.2019 e trascritto in data 08.10.2019 n. 49078 gen.le e n. 34277 part. a favore della A. [REDACTED] con sede in Roma C.F. [REDACTED] contro la [REDACTED] con sede in Roma C.F. [REDACTED].
- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ex art 567, 2 comma C.p.c. in data 29.11.2019. La relazione notarile contiene tutte le particelle oggetto di pignoramento, relative agli immobili siti nel Comune di Fiumicino, si evidenzia che nella relazione all'interno del lotto 2 si sono rilevati subalterni non in atti catastali nel periodo in cui è stata redatta la relazione notarile 29 novembre 2019, in quanto soppressi. In particolare si evidenzia che nella relazione notarile vengono riportati i Subalterni 43 e 44 del Foglio 279 che risultano soppressi, che hanno generato i Subalterni 515 e 516 presenti in atti catastali e inseriti all'interno dell'atto di pignoramento. Si riportano di seguito tutti i dati catastali dei lotti oggetto di pignoramento e inseriti nella relazione notarile, chiamati Lotto 1 e Lotto2.

La sottoscritta ha reperito i seguenti atti notarili:

1. Atto Notaio [REDACTED] del 06.04.1955 rep. [REDACTED] presso l'archivio Notarile Distrettuale di Roma.
2. Atto del Notaio [REDACTED] di Roma del 18 luglio 1990, repertorio 73747 presso la società [REDACTED].

3.2. DATI CATASTALI INSERITI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELAZIONE NOTARILE

LOTTO 1

Complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica con corte pertinenziale, sito in Via delle Arti 151 (in Catasto Via Aurora s.n.c.) composto dalle porzioni immobiliari riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al Foglio 734 Particella 280.

Il complesso immobiliare edificato su area censita al N.C.T. di Fiumicino Sez. A foglio 734 particella 280 Ente Urbano di Ha 2.68.98 proveniente dal Comune di Roma Sez. B, a seguito di variazione territoriale del 6 marzo 1992, in atti dal 21 marzo 2016, giusta Legge Regionale n. 25, tale area deriva dalle particelle 203 e 205 a seguito di tipo mappale del 6 maggio 1996, in atti dal 16 maggio 1996 n. 5622.1/1996, a loro volta ex particelle 1 e 28 (in maggior consistenza).

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
734	280	1		BCNC					Via Aurora snc
734	280	2	1	C/6	5	150 mq	148 mq	€ 193,67	Via Aurora snc P. T int. 1
734	280	3	1	C/6	5	125 mq	125 mq	€ 161,39	Via Aurora snc P. T int. 2
734	280	4	1	C/6	5	125 mq	125 mq	€ 161,39	Via Aurora snc P. T int. 3
734	280	5	1	C/6	5	58 mq	57 mq	€ 74,89	Via Aurora snc P. T int. 4
734	280	6	1	C/6	5	260 mq	252 mq	€ 335,70	Via Aurora snc P. T int. 5
734	280	7	1	C/6	5	33 mq	33 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 6
734	280	8	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 7
734	280	9	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 8
734	280	10	1	C/6	5	33 mq	32 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 9
734	280	11	1	C/6	5	33 mq	32 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 10
734	280	12	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 11
734	280	13	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 12
734	280	14	1	C/6	5	33 mq	33 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 13
734	280	15	1	C/6	5	33 mq	33 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 14
734	280	16	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 15
734	280	17	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 16
734	280	18	1	C/6	5	33 mq	33 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 17
734	280	19	1	C/6	5	33 mq	33 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 18
734	280	20	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 19
734	280	21	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 20
734	280	22	1	C/6	5	33 mq	33 mq	€ 42,62	Via Aurora snc P. T int. 21
734	280	23	1	C/6	5	65 mq	65 mq	€ 83,92	Via Aurora snc P. T int. 22
734	280	24	1	C/6	5	38 mq	38 mq	€ 49,06	Via Aurora snc P. T int. 23
734	280	25	1	C/6	5	50 mq	50 mq	€ 64,56	Via Aurora snc P. T int. 24
734	280	26	1	C/6	5	100 mq	100 mq	€ 129,11	Via Aurora snc P. T int. 25
734	280	27	1	C/6	5	25 mq	25 mq	€ 32,28	Via Aurora snc P. T int. 26
734	280	28	1	C/6	5	325 mq	325 mq	€ 419,62	Via Aurora snc P. T int. 27
734	280	29	1	C/6	5	17 mq	17 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 28
734	280	30	1	C/6	5	17 mq	17 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 29
734	280	31	1	C/6	5	17 mq	17 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 30
734	280	32	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 31
734	280	33	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 32
734	280	34	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 33

734	280	35	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int.34
734	280	36	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 35
734	280	37	1	C/6	5	17 mq	17 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 36
734	280	38	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 37
734	280	39	1	C/6	5	17 mq	17 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 38
734	280	40	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 39
734	280	41	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 40
734	280	42	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 41
734	280	43	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 42
734	280	44	1	C/6	5	17 mq	17 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 43
734	280	45	1	C/6	5	33 mq	34 mq	€42,62	Via Aurora snc P. T int. 44
734	280	46	1	C/6	5	175 mq	177 mq	€ 225,95	Via Aurora snc P. T int. 45
734	280	47	1	C/6	5	200 mq	198 mq	€ 258,23	Via Aurora snc P. T int. 46
734	280	48	1	C/6	5	200 mq	196 mq	€ 258,23	Via Aurora snc P. T int. 47
734	280	49	1	C/6	5	225 mq	218 mq	€ 290,51	Via Aurora snc P. T int. 48
734	280	50	1	C/6	5	131 mq	130 mq	€ 169,14	Via Aurora snc P. T int. 49
734	280	51	1	C/6	5	68 mq	65 mq	€ 87,80	Via Aurora snc P. T int. 50
734	280	52	1	C/6	5	143 mq	138 mq	€ 184,63	Via Aurora snc P. T int. 51
734	280	53	1	C/6	5	88 mq	87 mq	€ 113,62	Via Aurora snc P. T int. 52
734	280	54		BCNC					Via Aurora snc
734	280	55	1	A/10	1	18,5 vani	456 mq	€ 13.567,32	Via Aurora snc P. T int. 1 scala A edificio A
734	280	56	1	A/10	1	21 vani	505 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 1 int. 2 scala A edificio A
734	280	57	1	A/10	1	21 vani	509 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 2 int. 3 scala A edificio A
734	280	58		BCNC					Via Aurora snc P. T int. 1
734	280	59	1	A/10	1	18,5 vani	452 mq	€ 13.567,32	Via Aurora snc P. T int. 1 scala B edificio A
734	280	60	1	A/10	1	21 vani	534 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 1 int. 2 scala B edificio A
734	280	61	1	A/10	1	21 vani	511 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 2 int. 3 scala B edificio A
734	280	62		BCNC					Via Aurora snc P. T int. 1
734	280	63	1	A/10	1	18,5 vani	403 mq	€ 13.567,32	Viale delle Arti 151 P.T int.1 scala C edificio A
734	280	64	1	A/10	1	21 vani	518 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 1 int. 2 scala C edificio A
734	280	65	1	A/10	1	21 vani	510 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 2 int. 3 scala C edificio A
734	280	66		BCNC					Via Aurora snc P. T int. 1
734	280	67	1	A/10	1	18,5 vani	402 mq	€ 13.567,32	Viale delle Arti 151 P.T int.1 scala D edificio A
734	280	68	1	A/10	1	21 vani	532 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 1 int. 2 scala D edificio A
734	280	69	1	A/10	1	21 vani	500 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 2 int. 3 scala D edificio A
734	280	70		BCNC					Via Aurora snc
734	280	71		BCNC					Via Aurora snc
734	280	72	1	C/3	1	1245 mq	1241 mq	€ 4.629,52	Via Aurora snc P. T int. 1 edificio B
734	280	73	1	C/2	6	1840 mq	1979 mq	€ 4.656,38	Via Aurora snc P. T int. 2 edificio B
734	280	74	1	C/2	6	1840 mq	1979 mq	€ 4.656,38	Via Aurora snc P. T int. 3 edificio B
734	280	75	1	C/2	6	1840 mq	1968 mq	€ 4.656,38	Via Aurora snc P. T int. 4 edificio B
734	280	76	1	C/3	2	1245 mq	1268 mq	€ 5.401,11	Via Aurora snc P. T int. 5 edificio B
734	280	77	1	C/3	1	1245 mq	1273 mq	€ 4.629,52	Via Aurora snc P. 1 int. 6 edificio B
734	280	78	1	C/2	4	1245 mq	1991 mq	€ 2.314,75	Via Aurora snc P. 1 int. 7 edificio B
734	280	79	1	C/2	4	1840 mq	1983 mq	€ 3.421,00	Via Aurora snc P. 1 int. 8 edificio B
734	280	80	1	C/2	4	1840 mq	2013 mq	€ 3.421,00	Via Aurora snc P. 1 int. 9 edificio B
734	280	81	1	C/3	1	1840 mq	1307 mq	€ 6.842,02	Via Aurora snc P. 1 int. 10 edificio B
734	280	82	1	C/2	3	1735 mq	2020 mq	€ 2.777,77	Via Aurora snc P. 2 int. 11 edificio B
734	280	83		BCNC					Via Aurora snc
734	280	84	1	C/6	5	325 mq	321 mq	€ 419,62	Via Aurora snc P. 2 int. 53
734	280	85	1	C/6	5	113 mq	110 mq	€ 145,90	Via Aurora snc P. 2 int. 54

734	280	86	1	C/6	5	58 mq	58 mq	€ 74,89	Via Aurora snc P. 2 int. 55
734	280	87	1	C/6	5	188 mq	182 mq	€ 242,73	Via Aurora snc P. 2 int. 56
734	280	88	1	C/6	5	150 mq	150 mq	€ 193,67	Via Aurora snc P. 2 int. 57
734	280	89	1	C/6	5	100 mq	99 mq	€ 129,11	Via Aurora snc P. 2 int. 58
734	280	90	1	C/6	5	50 mq	50 mq	€ 64,56	Via Aurora snc P. 2 int. 59
734	280	91	1	C/6	5	14 mq	14 mq	€ 18,08	Via Aurora snc P. 2 int. 60
734	280	92	1	C/6	5	14 mq	14 mq	€ 18,08	Via Aurora snc P. 2 int. 61
734	280	93	1	C/6	5	28 mq	28 mq	€ 36,15	Via Aurora snc P. 2 int. 62
734	280	94	1	C/6	5	14 mq	15 mq	€ 18,08	Via Aurora snc P. 2 int. 63
734	280	95	1	C/6	5	28 mq	28 mq	€ 36,15	Via Aurora snc P. 2 int. 64
734	280	96	1	C/6	5	150 mq	149 mq	€ 193,67	Via Aurora snc P. 2 int. 65
734	280	97	1	C/6	5	176 mq	177 mq	€ 227,24	Via Aurora snc P. 2 int. 66
734	280	98	1	C/6	5	113 mq	112 mq	€ 145,90	Via Aurora snc P. 2 int. 67
734	280	99	1	C/6	5	325 mq	324 mq	€ 419,62	Via Aurora snc P. 2 int. 68
734	280	100		BCNC					Via Aurora snc
734	280	101	1	C/6	5	25 mq	25 mq	€32,28	Via Aurora snc P. 3 int. 69
734	280	102	1	C/6	5	125 mq	126 mq	€ 161,39	Via Aurora snc P. 3 int. 70
734	280	103	1	C/6	5	96 mq	96 mq	€ 123,95	Via Aurora snc P. 3 int. 71
734	280	104	1	C/6	5	125 mq	130 mq	€ 161,39	Via Aurora snc P. 3 int. 72
734	280	105	1	C/6	5	125 mq	124 mq	€ 161,39	Via Aurora snc P. 3 int. 73
734	280	106	1	C/6	5	25 mq	25 mq	€ 32,28	Via Aurora snc P. 3 int. 74
734	280	107	1	C/6	5	110 mq	111 mq	€ 142,03	Via Aurora snc P. 3 int. 75
734	280	108	1	C/6	5	78 mq	87 mq	€ 100,71	Via Aurora snc P. 3 int. 76
734	280	110		BCNC					Via Aurora snc
734	280	111		BCNC					Via Aurora snc

3.5. ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

Pignoramento n. 29382 gen.le e n. 20479 part. del giorno 23 luglio 2020

A favore della:

[REDACTED] con sede in Roma, C.F. [REDACTED]

Contro:

[REDACTED], con sede in Roma, C.F. [REDACTED]
1 ATTO GIUDIZIARIO del 22/06/2020 Numero di repertorio 14325/2020

PUBBLICO UFFICIALE CORTE DI APPELLO DI ROMA Codice fiscale 800 771 30583 Sede
ROMA (RM)

per la somma di € 7.747.988,47.

Grava su tutti gli immobili in oggetto.

Tale pignoramento successivo alla data di deposito della relazione notarile è stato rilevato dalla scrivente mediante ispezione T1 28198 del 05/03/2021 che si riporta in allegato.

Pignoramento n. 49078 gen.le e n. 34277 part. del giorno 8 ottobre 2019

A favore della:

[REDACTED], con sede in Roma, C.F. [REDACTED]

Contro:

[REDACTED], con sede in Roma, C.F. [REDACTED]
2 Precetto emesso dall'Ufficiale Giudiziario Unep di Civitavecchia il 18-24 giugno 2019 per la somma di €

5.702.105,80

Grava su tutti gli immobili in oggetto.

Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione n. 30241 gen.le e b. 5041 part. del 19 giugno 2019

A favore della:

[REDACTED], con sede in Roma, C.F. [REDACTED]

a carico della:

[REDACTED], con sede in Roma, G.F. [REDACTED]
3 Iscritta per la somma di € 790.196,78, a garanzia della somma di € 395.098,39, in virtù di atto emesso in

data 18 giugno 2019, repertorio 13990/9719.

Grava su tutti gli immobili in oggetto, ad eccezione degli enti comuni (N.C.E.U. foglio 734 particella 280 subalterni 1-54-58-62-66-70-71-83-100-110-111, particella subalterni 1-32-68-69-71) e dell'immobile distinto al foglio 734 particella 279 subalterno 71.

Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione n. 43205 gen.le e n. 7408 part. del 12 settembre 2018

A favore della:

[REDACTED], con sede in Roma, C.F. [REDACTED]

a carico della:

[REDACTED], con sede in Roma, C.F. [REDACTED]

Iscritta per la somma di € 341.709,54, a garanzia della somma di € 170.854,77, in virtù di atto emesso in data 10 settembre 2018, repertorio 12452/9718.

Grava su tutti gli immobili in oggetto, ad eccezione degli enti comuni (N.C.E.U. foglio 734 particella 280 subalterni 1-54-58-62-66-70-71-83-100-110-111, particella subalterni 1-32-68-69-71) e dell'immobile distinto al foglio 734 particella 279 subalterno 71.

Ipoteca Volontaria n. 60022 gen.le e n. 14459 part. del 14 ottobre 2010

A favore del:

[REDACTED], con sede in Milano, C.F. [REDACTED]

a carico della:

[REDACTED], con sede in Roma, C.F. [REDACTED]

Iscritta per la somma di € 10.800.000,00 a garanzia della somma di € 6.000.000,00 concessale a mutuo della durata di 15 anni con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma del 7 ottobre 2010 repertorio 94542, raccolta 15707, debitamente registrato.

Grava tutti gli immobili in oggetto.

Si precisa che a margine della predetta formalità risulta annotato in data 22 aprile 2015 al n. 14907 gen.le, e n. 1867 part. l'atto di rinegoziazione del contratto di mutuo a rogito del Notaio Riccardo Clemente di Roma del 13 aprile 2015 repertorio 9736, raccolta 1709, debitamente registrato.

Obbligo trascritto il 24 marzo 2006 al n. 17269 gen.le e n. 9279 part.

A favore del:

[REDACTED], con sede in Fiumicino, C.F. [REDACTED]

contro:

[REDACTED], con sede in Roma, C.F. [REDACTED]

in forza di atto a rogito del Notaio Riccardo Clemente di Roma del 20 marzo 2006 repertorio 86642.

Grava sul terreno censito al N.C.T. foglio 734 particella 279.

Ipoteca Volontaria n. 33361 gen.le e n. 7796 part. del 21 giugno 2004

A favore della:

[REDACTED], con sede in Roma, C.F. [REDACTED]

a carico della:

[REDACTED], con sede in Roma, C.F. [REDACTED]

Iscritta per la somma di € 42.000.000,00, di cui € 25.000.000,00 per capitale, a garanzia del mutuo della durata di 15 anni concessale con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma del 16 giugno

2004 repertorio 83055, raccolta 10260, debitamente registrato.

Grava su tutti gli immobili in oggetto.

Si precisa che a margine della predetta formalità risultano annotati:

- in data 19 gennaio 2005 al n. 2426 gen.le e n. 396 part. l'atto di erogazione parziale a rogito del Notaio Riccardo Clemente di Roma del 12 luglio 2004 repertorio 83138, debitamente registrato;
- in data 3 maggio 2007 al n. 36079 gen.le e n. 7979 part., l'atto di integrazione e modifica a rogito del Notaio [redacted] del 31 gennaio 2007, repertorio 88411, debitamente registrato;
- in data 9 dicembre 2010 al n. 70776 gen.le e n. 13110 part l'atto di integrazione e modifica a rogito del Notaio [redacted] del 24 maggio 2007, repertorio 89024, debitamente registrato;
- in data 8 febbraio 2011 al n. 5745 gen.le e n. 1130 part. l'atto di riduzione di somma a rogito del Notaio [redacted] del 27 gennaio 2011, repertorio 94809, debitamente registrato.

Obbligo trascritto il 19 luglio 2001 al n. 28165 gen.le e n. 19083 part.

A favore del:

[redacted], con sede in Fiumicino, C.F. [redacted]

Contro la società:

[redacted] con sede in Roma, C.F.

giusta atto a rogito del Notaio [redacted] di Roma del 12 luglio 2001 repertorio 78280, debitamente registrato.

Grava sul terreno censito al N.C.T. foglio 734 particella 207.

Obbligo trascritto il 14 febbraio 1995 al n. 5302 gen.le e n. 3331 part.

A favore del:

[redacted], con sede in Fiumicino, C.F. [redacted]

Contro:

[redacted] con sede in Roma, C.F.

giusta atto a rogito del Notaio [redacted] di Roma del 10 febbraio 1995 repertorio 111634, debitamente registrato.

Grava sul terreno di mq 27.000, censito al N.C.T. foglio 734 particelle 203-205.

Obbligo trascritto il 14 febbraio 1995 al n. 5301 gen.le e n. 3330 part.

A favore del:

[redacted], con sede in Fiumicino, C.F. [redacted]

Contro:

[redacted] con sede in Roma, C.F.

giusto atto a rogito del Notaio [redacted] del 10 febbraio 1995 repertorio 111633, debitamente registrato.

Grava sul terreno di mq 31.000, censito al N.C.T. foglio 734 particella 207.

14277, debitamente registrato.

Grava sul terreno censito alla Sez. B, foglio 734 particelle 1/p-3-4/p-30/p-28/p-29/p, unitamente a maggior consistenza.

Obbligo trascritto il 29 aprile 1969 al n. 39952 gen. le. e n. 27358 part.

A favore del:

██████████ con sede in Roma

Contro, tra gli altri:

██████████ con sede in Milano

Giusta atto a rogito del Notaio ██████████ di Roma del 28 aprile 1969, repertorio 36148, debitamente registrato.

Grava sul terreno censito alla Sez. B, foglio 734 particella 1/p-28/p, unitamente a maggior consistenza.

Obbligo trascritto il 29 aprile 1969 al n. 39951 gen. le. e n. 27357 part.

A favore del:

██████████ con sede in Roma

Contro, tra gli altri della società:

██████████ con sede in Milano

Giusta atto a rogito del Notaio ██████████ di Roma del 28 aprile 1969, repertorio 36147, debitamente registrato.

Grava sul terreno censito alla Sez. B, foglio 734 particella 1/p-28/p, unitamente a maggior consistenza.

Estratto da immagine satellitare, visione d'insieme con viabilità Lotto 1 e Lotto 2



I complessi immobiliari si trovano nella zona industriale del Comune di Fiumicino nei pressi dei due principali centri commerciali: Parco Commerciale da Vinci e Parco Leonardo.

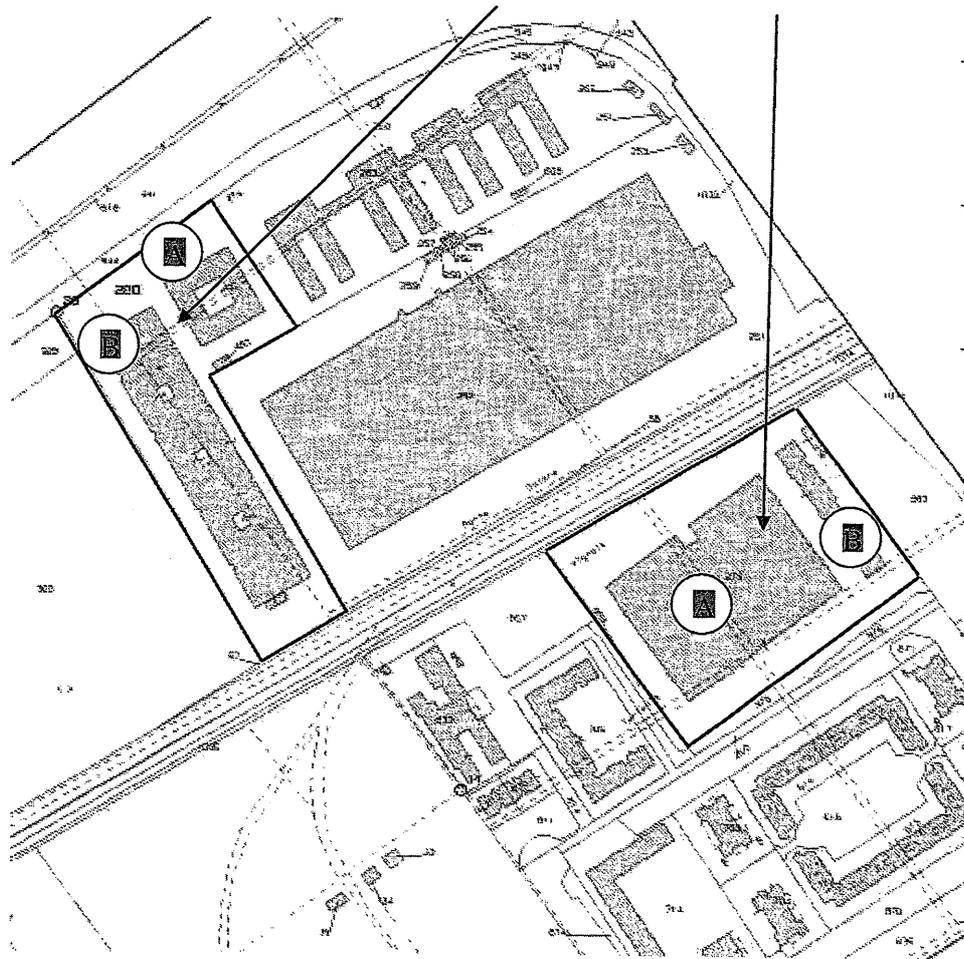
I lotti in zona pianeggiante, si raggiungono facilmente sia percorrendo la Via Portuense che l'autostrada Roma Fiumicino A12/E80.

Tra i due lotti passa la ferrovia Roma - Fiumicino e posti tra le due fermate Fiera di Roma e Parco Leonardo.

I lotti fanno parte del Consorzio per l'Area Industriale di Fiumicino con convenzione urbanistica attuativa del Nuovo Piano Particolareggiato denominato NPP23 con il Comune di Fiumicino originariamente sottoscritta nel 1998 e attualmente oggetto di proroga sino ad aprile 2023 per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il Lotto 1 e il Lotto 2 sono composti da fabbricati strumentali, il regime naturale della loro cessione è l'esenzione Iva ai sensi dell'art. 10 comma 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972, in quanto non sono stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni di cui all'art. 3 comma 1 lettera c, lettera d, lettera f di cui al DPR 380/2001.

Stralcio di estratto di mappa aggiornato P.lla 280 (Lotto 1) P.lla 279 (Lotto 2)



La sottoscritta ha proceduto all'estrazione dei seguenti documenti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate per entrambi i Lotti che si riportano in allegato alla presente relazione di cui ne fanno parte integrante e di cui si specificherà in maniera dettagliata in seguito:

- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico
- Elenco immobili e subalterni
- Planimetrie catastali
- Visure storiche catastali presso il N.C.T. e presso il N.C.E.U. anche all'epoca anteriore alla variazione territoriale del 6 marzo 1992.

4.2. DESCRIZIONE LOTTO 1

Il Lotto 1 è un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica denominati fabbricato A con destinazione d'uso uffici e fabbricato B con destinazione d'uso magazzini e laboratori con corte pertinenziale e parcheggi, sito in Via delle Arti 151 (in Catasto Via Aurora s.n.c.) composto dalle porzioni immobiliari riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al Foglio 734 Particella 280. All'interno del Lotto 1 oltre ai due fabbricati A e B è presente un fabbricato identificato presso il N.C.E.U con Particella 483 intestata ad E-DISTRIBUZIONE S.P.A. Cabina Enel, tale particella non è parte del pignoramento, ma l'accesso è possibile solamente dal cancello carrabile e pedonale di Via delle Arti 151 e quindi attraversando l'area esterna dove risiedono i parcheggi e l'area di manovra della P.Illa 280.

Il Lotto 1 risulta completamente recintato con recinzione in profilati metallici su cordolo in cemento; si accede al complesso mediante cancello carrabile e pedonale posto su Via delle Arti al civico 151.

Il Lotto 1 confina con:

Via Delle Arti, P.Illa 263, P.Illa 252, Ferrovia Roma - Fiumicino, P.Illa 300.

Accesso al Lotto 1 - Via Delle Arti 151



I dati metrici del Lotto 1 come da progetto edilizio originario sono i seguenti:

Superficie Lotto	27.000,00 mq
Area sedime edifici	11.674,16 mq
Area a verde	1.005,41 mq
Parcheggi a raso	14.320,43 mq
Parcheggi in copertura	9.521,60 mq

Il Lotto 1 è inserito nella mappa catastale, gli immobili che lo compongono sono catastalmente ad oggi individuati ed allibrati presso il N.C.E.U. secondo la tabella che di seguito si riporta.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
734	280	1		BCNC					Via Aurora snc
734	280	2	1	C/6	5	150 mq	148 mq	€ 193,67	Via Aurora snc P. T int. 1
734	280	3	1	C/6	5	125 mq	125 mq	€ 161,39	Via Aurora snc P. T int. 2
734	280	4	1	C/6	5	125 mq	125 mq	€ 161,39	Via Aurora snc P. T int. 3
734	280	5	1	C/6	5	58 mq	57 mq	€ 74,89	Via Aurora snc P. T int. 4
734	280	6	1	C/6	5	260 mq	252 mq	€ 335,70	Via Aurora snc P. T int. 5
734	280	7	1	C/6	5	33 mq	33 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 6
734	280	8	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 7
734	280	9	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 8
734	280	10	1	C/6	5	33 mq	32 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 9
734	280	11	1	C/6	5	33 mq	32 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 10
734	280	12	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 11
734	280	13	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 12
734	280	14	1	C/6	5	33 mq	33 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 13
734	280	15	1	C/6	5	33 mq	33 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 14
734	280	16	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 15
734	280	17	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 16
734	280	18	1	C/6	5	33 mq	33 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 17
734	280	19	1	C/6	5	33 mq	33 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 18
734	280	20	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 19
734	280	21	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 20
734	280	22	1	C/6	5	33 mq	33 mq	€ 42,62	Via Aurora snc P. T int. 21
734	280	23	1	C/6	5	65 mq	65 mq	€ 83,92	Via Aurora snc P. T int. 22
734	280	24	1	C/6	5	38 mq	38 mq	€ 49,06	Via Aurora snc P. T int. 23
734	280	25	1	C/6	5	50 mq	50 mq	€ 64,56	Via Aurora snc P. T int. 24
734	280	26	1	C/6	5	100 mq	100 mq	€ 129,11	Via Aurora snc P. T int. 25
734	280	27	1	C/6	5	25 mq	25 mq	€ 32,28	Via Aurora snc P. T int. 26
734	280	28	1	C/6	5	325 mq	325 mq	€ 419,62	Via Aurora snc P. T int. 27
734	280	29	1	C/6	5	17 mq	17 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 28
734	280	30	1	C/6	5	17 mq	17 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 29
734	280	31	1	C/6	5	17 mq	17 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 30
734	280	32	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 31
734	280	33	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 32
734	280	34	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 33
734	280	35	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 34
734	280	36	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 35
734	280	37	1	C/6	5	17 mq	17 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 36
734	280	38	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 37
734	280	39	1	C/6	5	17 mq	17 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 38
734	280	40	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 39
734	280	41	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 40
734	280	42	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 41
734	280	43	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 42
734	280	44	1	C/6	5	17 mq	17 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 43
734	280	45	1	C/6	5	33 mq	34 mq	€ 42,62	Via Aurora snc P. T int. 44

734	280	46	1	C/6	5	175 mq	177 mq	€ 225,95	Via Aurora snc P. T int. 45
734	280	47	1	C/6	5	200 mq	198 mq	€ 258,23	Via Aurora snc P. T int. 46
734	280	48	1	C/6	5	200 mq	196 mq	€ 258,23	Via Aurora snc P. T int. 47
734	280	49	1	C/6	5	225 mq	218 mq	€ 290,51	Via Aurora snc P. T int. 48
734	280	50	1	C/6	5	131 mq	130 mq	€ 169,14	Via Aurora snc P. T int. 49
734	280	51	1	C/6	5	68 mq	65 mq	€ 87,80	Via Aurora snc P. T int. 50
734	280	52	1	C/6	5	143 mq	138 mq	€ 184,63	Via Aurora snc P. T int. 51
734	280	53	1	C/6	5	88 mq	87 mq	€ 113,62	Via Aurora snc P. T int. 52
734	280	54		BCNC					Via Aurora snc
734	280	55	1	A/10	1	18,5 vani	456 mq	€ 13.567,32	Via Aurora snc P. T int. 1 scala A edificio A
734	280	56	1	A/10	1	21 vani	505 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 1 int. 2 scala A edificio A
734	280	57	1	A/10	1	21 vani	509 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 2 int. 3 scala A edificio A
734	280	58		BCNC					Via Aurora snc P. T int. 1
734	280	59	1	A/10	1	18,5 vani	452 mq	€ 13.567,32	Via Aurora snc P. T int. 1 scala B edificio A
734	280	60	1	A/10	1	21 vani	534 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 1 int. 2 scala B edificio A
734	280	61	1	A/10	1	21 vani	511 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 2 int. 3 scala B edificio A
734	280	62		BCNC					Via Aurora snc P. T int. 1
734	280	63	1	A/10	1	18,5 vani	403 mq	€ 13.567,32	Viale delle Arti 151 P.T int.1 scala C edificio A
734	280	64	1	A/10	1	21 vani	518 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 1 int. 2 scala C edificio A
734	280	65	1	A/10	1	21 vani	510 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 2 int. 3 scala C edificio A
734	280	66		BCNC					Via Aurora snc P. T int. 1
734	280	67	1	A/10	1	18,5 vani	402 mq	€ 13.567,32	Viale delle Arti 151 P.T int.1 scala D edificio A
734	280	68	1	A/10	1	21 vani	532 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 1 int. 2 scala D edificio A
734	280	69	1	A/10	1	21 vani	500 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 2 int. 3 scala D edificio A
734	280	70		BCNC					Via Aurora snc
734	280	71		BCNC					Via Aurora snc
734	280	72	1	C/3	1	1245 mq	1241 mq	€ 4.629,52	Via Aurora snc P. T int. 1 edificio B
734	280	73	1	C/2	6	1840 mq	1979 mq	€ 4.656,38	Via Aurora snc P. T int. 2 edificio B
734	280	74	1	C/2	6	1840 mq	1979 mq	€ 4.656,38	Via Aurora snc P. T int. 3 edificio B
734	280	75	1	C/2	6	1840 mq	1968 mq	€ 4.656,38	Via Aurora snc P. T int. 4 edificio B
734	280	76	1	C/3	2	1245 mq	1268 mq	€ 5.401,11	Via Aurora snc P. T int. 5 edificio B
734	280	77	1	C/3	1	1245 mq	1273 mq	€ 4.629,52	Via Aurora snc P. 1 int. 6 edificio B
734	280	78	1	C/2	4	1245 mq	1991 mq	€ 2.314,75	Via Aurora snc P. 1 int. 7 edificio B
734	280	79	1	C/2	4	1840 mq	1983 mq	€ 3.421,00	Via Aurora snc P. 1 int. 8 edificio B
734	280	80	1	C/2	4	1840 mq	2013 mq	€ 3.421,00	Via Aurora snc P. 1 int. 9 edificio B
734	280	81	1	C/3	1	1840 mq	1307 mq	€ 6.842,02	Via Aurora snc P. 1 int. 10 edificio B
734	280	82	1	C/2	3	1735 mq	2020 mq	€ 2.777,77	Via Aurora snc P. 2 int. 11 edificio B
734	280	83		BCNC					Via Aurora snc
734	280	84	1	C/6	5	325 mq	321 mq	€ 419,62	Via Aurora snc P. 2 int. 53
734	280	85	1	C/6	5	113 mq	110 mq	€ 145,90	Via Aurora snc P. 2 int. 54
734	280	86	1	C/6	5	58 mq	58 mq	€ 74,89	Via Aurora snc P. 2 int. 55
734	280	87	1	C/6	5	188 mq	182 mq	€ 242,73	Via Aurora snc P. 2 int. 56
734	280	88	1	C/6	5	150 mq	150 mq	€ 193,67	Via Aurora snc P. 2 int. 57
734	280	89	1	C/6	5	100 mq	99 mq	€ 129,11	Via Aurora snc P. 2 int. 58
734	280	90	1	C/6	5	50 mq	50 mq	€ 64,56	Via Aurora snc P. 2 int. 59
734	280	91	1	C/6	5	14 mq	14 mq	€ 18,08	Via Aurora snc P. 2 int. 60
734	280	92	1	C/6	5	14 mq	14 mq	€ 18,08	Via Aurora snc P. 2 int. 61
734	280	93	1	C/6	5	28 mq	28 mq	€ 36,15	Via Aurora snc P. 2 int. 62
734	280	94	1	C/6	5	14 mq	15 mq	€ 18,08	Via Aurora snc P. 2 int. 63
734	280	95	1	C/6	5	28 mq	28 mq	€ 36,15	Via Aurora snc P. 2 int. 64
734	280	96	1	C/6	5	150 mq	149 mq	€ 193,67	Via Aurora snc P. 2 int. 65

734	280	97	1	C/6	5	176 mq	177 mq	€ 227,24	Via Aurora snc P. 2 int. 66
734	280	98	1	C/6	5	113 mq	112 mq	€ 145,90	Via Aurora snc P. 2 int. 67
734	280	99	1	C/6	5	325 mq	324 mq	€ 419,62	Via Aurora snc P. 2 int. 68
734	280	100		BCNC					Via Aurora snc
734	280	101	1	C/6	5	25 mq	25 mq	€32,28	Via Aurora snc P. 3 int. 69
734	280	102	1	C/6	5	125 mq	126 mq	€ 161,39	Via Aurora snc P. 3 int. 70
734	280	103	1	C/6	5	96 mq	96 mq	€ 123,95	Via Aurora snc P. 3 int. 71
734	280	104	1	C/6	5	125 mq	130 mq	€ 161,39	Via Aurora snc P. 3 int. 72
734	280	105	1	C/6	5	125 mq	124 mq	€ 161,39	Via Aurora snc P. 3 int. 73
734	280	106	1	C/6	5	25 mq	25 mq	€ 32,28	Via Aurora snc P. 3 int. 74
734	280	107	1	C/6	5	110 mq	111 mq	€ 142,03	Via Aurora snc P. 3 int. 75
734	280	108	1	C/6	5	78 mq	87 mq	€ 100,71	Via Aurora snc P. 3 int. 76
734	280	110		BCNC					Via Aurora snc
734	280	111		BCNC					Via Aurora snc

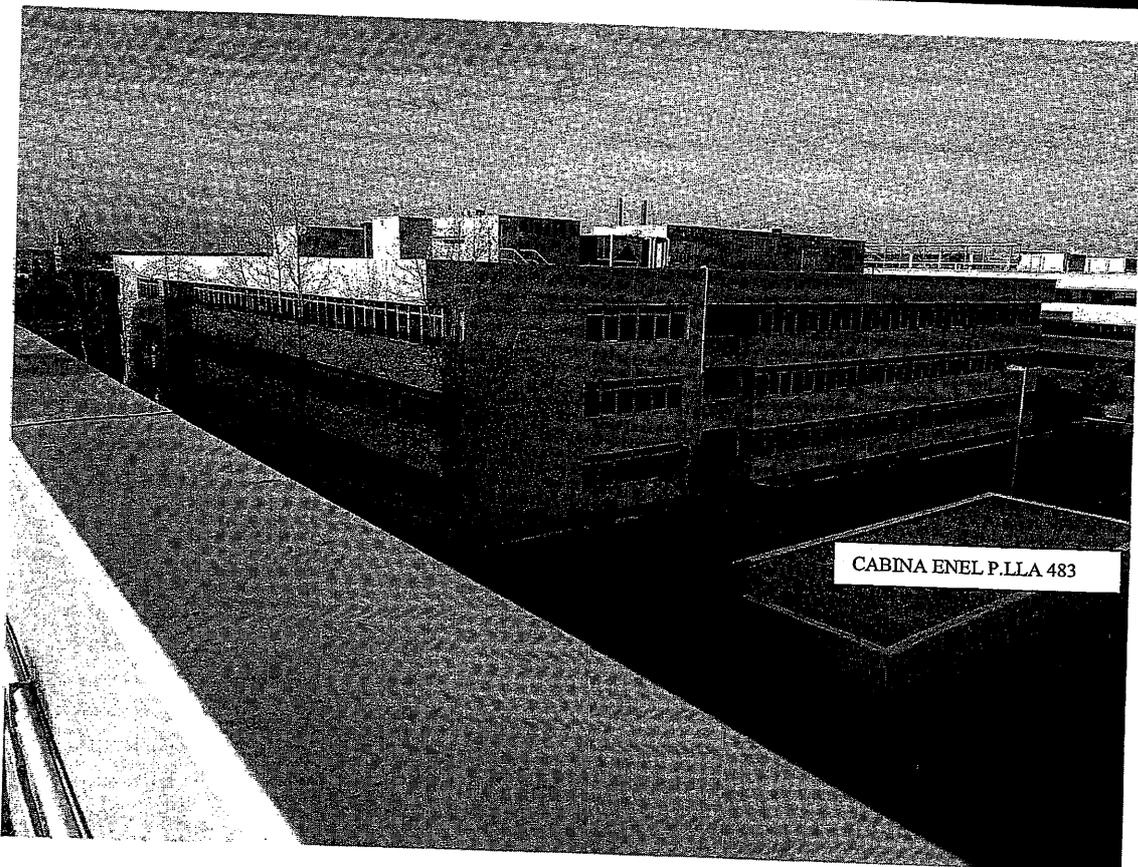
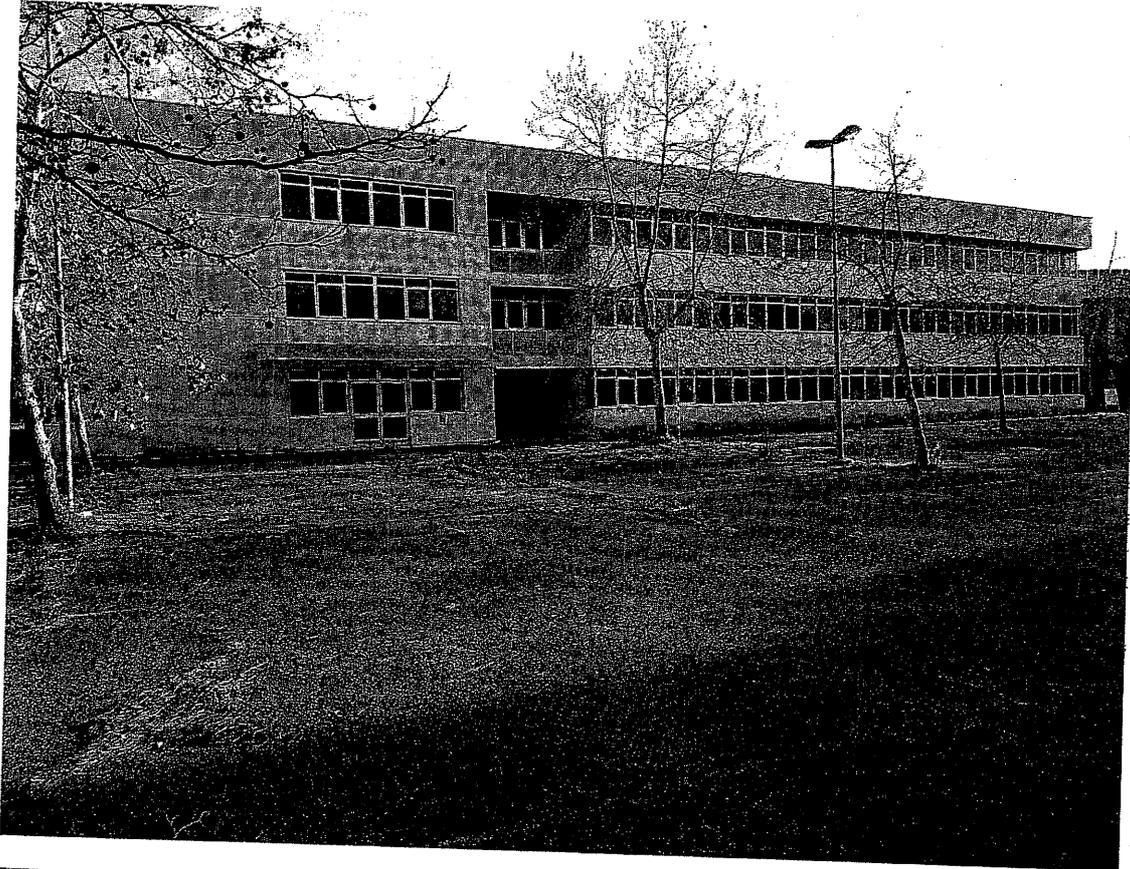
Gli immobili sopra riportati sono inseriti nell'atto di pignoramento e oggetto di relazione notarile depositata.

Tutti gli immobili ricadenti nella P.lla 280 e contenuti nell'elenco subalterni sono oggetto della procedura di esecuzione immobiliare.

Per chiarezza di esposizione e al fine di indicare la disposizione dei subalterni che compongono il complesso, si riportano a valle della descrizione anche degli stralci dell'elaborato planimetrico presente nelle buste cartacee dell'accatastamento e relative al tipo mappale 5622/96. È necessario far riferimento a tale elaborato in quanto in tutte le planimetrie catastali in atti non vengono mai riportati i confini catastali. Tali elaborati non sono estraibili telematicamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Entrambi gli edifici presentano dei BCNC che sono vani scale, ascensori e locali tecnici anche al piano copertura.

4.2.1. EDIFICIO A - LOTTO 1



È un edificio destinato ad uffici con forma geometrica di parallelepipedo cavo a pianta quadrata, di dimensioni 51,60 m di lato esterno, che si sviluppa per tre piani fuori terra ed è suddiviso in 4 scale denominate scala A, scala B, scala C, scala D. Ogni piano ospita 4 subalterni con destinazione uffici per un totale di 12 subalterni con destinazione uffici.

La superficie totale dell'edificio A è 6.002,64 mq

La cubatura totale dell'edificio A è 19.892,17 mc

Le quote da progetto e rilevate in loco sono le seguenti:

- quota solaio 0 - pavimento finito: 0.00 m
- quota solaio 1 - pavimento finito: 3.30 m
- quota solaio 2 - pavimento finito: 6.60 m
- quota solaio 3 - pavimento finito: 9.94 m
- quota parapetto in copertura: 11,05 m
- quota solaio 4 - locali tecnici pavimento finito: 13.55 m

La copertura dell'edificio è piana ed in copertura sono presenti i locali tecnici catastalmente BCNC.

I piani sono collegati da scale interne e ascensori, in totale sono 4 vani scala e 4 vani ascensore.

L'edificio ha una struttura portante di tipo intelaiata con travi e pilastri prefabbricati, le finiture sono realizzate mediante tamponatura perimetrale in pannelli prefabbricati, gli infissi sono in profilati di alluminio dotati di doppio vetro con apertura prevalentemente ad anta battente per le porte che danno verso l'esterno e ad anta ribalta.

Le tramezzature interne sono di tipo prefabbricato, la pavimentazione interna è in piastrelle in ceramica, i vani scala e le scale sono rifiniti in pietra i corrimani interni in profilati metallici.

L'edificio è dotato di impianti idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento e di condizionamento, sono presenti canaline, cavi, cassette di derivazione, plafoniere, punti di comando. L'impianto è collegato al quadro generale alimentato dalla cabina di trasformazione ubicata all'esterno.

Ogni subalterno è dotato di blocco servizi igienici composto da un ripostiglio, un antibagno, bagni uomini e bagni donne/h, tutti i servizi igienici sono maiolicati e dotati di sanitari e rubinetteria.

Tutti gli uffici presentano controsoffitti per l'alloggiamento degli impianti che si concentrano prevalentemente lungo i corridoi.

È presente l'impianto antincendio e rivelazione fumi, composto da rilevatori, estintori portatili, da idranti esterni al fabbricato.

L'edificio A si trova globalmente in buone condizioni di manutenzione e conservazione, gli impianti necessitano di manutenzione in quanto fermi da molti anni, in particolare sono da verificare tutti gli impianti compreso quello di riscaldamento e condizionamento, si precisa che essendo le utenze tutte scollegate non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti elettrici e sanitari.

Si evidenzia che il manto di copertura deve essere oggetto di manutenzione in quanto la ghiaia presenta crescita di erba in diversi punti.

Gli infissi sono in alluminio dotati di doppi vetri, necessitano di pulizia sia internamente che esternamente, non sono stati rilevati infissi rotti. Sono presenti secondo la vecchia autorizzazione dei vigili del fuoco tutte le porte REI tagliafuoco, dovrà essere oggetto di revisione e adeguamento alle attuali normative tutto l'impianto antincendio.

Dati metrici di dettaglio e catastali del piano terra

- il piano terra sviluppa 1829,12 mq di superficie comprensiva dei BCNC come da progetto edilizio.
- al piano terra si trovano 4 subalterni con destinazione d'uso A/10 uffici:
Sub 55 scala A, superficie catastale 456 mq
Sub 59 scala B, superficie catastale 452 mq
Sub 63 scala C, superficie catastale 403 mq
Sub 67 scala D, superficie catastale 402 mq
- La superficie catastale totale risultante dagli atti catastali del piano terra è 1713 mq
- La superficie commerciale del piano terra calcolata a seguito di rilievo dello stato dei luoghi ai sensi dell'all. C DPR 23/03/1988 n. 138 è pari a 1741,12 mq (è stata presa in considerazione la superficie totale del piano depurata dalla superficie del BCNC per la sola porzione non interessante i vani scala i vani ascensori ed i corridoi di accesso, al fine di rispettare l'indicazione di prendere all'interno della superficie catastale solamente una volta la proiezione in pianta dell'ingombro dei vani scala e dei vani ascensori).
- al piano terra si trovano 4 BCNC che si sviluppano per tutti i tre piani mantenendo la stessa denominazione, in particolare la scala A è servita dal BCNC Sub 54, la scala B è servita dal BCNC Sub 58, la scala C è servita dal BCNC Sub 62, la scala D è servita dal BCNC Sub 66.
Ogni BCNC sviluppa al piano terra 37,51mq (scale e vano ascensore) + 22 mq ingresso.
- L'altezza interna netta del piano terra è pari a 2,89 m.

Dati metrici di dettaglio e catastali del piano primo

- Sviluppa 2.086,76 mq di superficie comprensiva dei BCNC come da progetto edilizio.
- Al piano primo si trovano 4 subalterni con destinazione d'uso A/10 uffici:
Sub 56 scala A, superficie catastale 505 mq
Sub 60 scala B, superficie catastale 534 mq
Sub 64 scala C, superficie catastale 518 mq
Sub 68 scala D, superficie catastale 532 mq
- La superficie catastale totale risultante dagli atti catastali del piano primo è 2089 mq.
- La superficie commerciale del piano terra calcolata a seguito di rilievo dello stato dei luoghi ai sensi dell'all. C DPR 23/03/1988 n. 138 è pari a 2.086,76 mq (è stata presa in considerazione la superficie totale del piano comprensiva della superficie dei BCNC).
- la scala A è servita dal BCNC Sub 54, la scala B è servita dal BCNC Sub 58, la scala C è servita dal BCNC Sub 62, la scala D è servita dal BCNC Sub 66.
- Ogni BCNC sviluppa al piano primo 37,51mq (scale e vano ascensore).
- L'altezza interna netta del piano terra è pari a 2,89 m.

Dati metrici di dettaglio e catastali del piano secondo

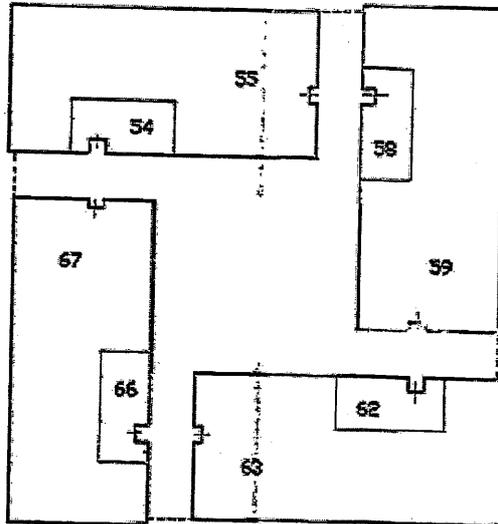
- Sviluppa 2.086,76 mq di superficie comprensiva dei BCNC come da progetto edilizio.
- Al piano secondo si trovano 4 subalterni con destinazione d'uso A/10 uffici:
 - Sub 57 scala A, superficie catastale 509 mq
 - Sub 61 scala B, superficie catastale 511 mq
 - Sub 65 scala C, superficie catastale 510 mq
 - Sub 69 scala D, superficie catastale 500 mq, si evidenzia che nella planimetria catastale viene riportato per questo subalterno scala C in luogo di scala D.
- La superficie catastale totale risultante dagli atti catastali del piano secondo è 2030 mq.
- La superficie commerciale del piano terra calcolata a seguito di rilievo dello stato dei luoghi ai sensi dell'all. C DPR 23/03/1988 n. 138 è pari a 2.086,76 mq (è stata presa in considerazione la superficie totale del piano comprensiva della superficie dei BCNC).
- la scala A è servita dal BCNC Sub 54, la scala B è servita dal BCNC Sub 58, la scala C è servita dal BCNC Sub 62, la scala D è servita dal BCNC Sub 66.
- Ogni BCNC sviluppa al piano secondo 37,51mq (scale e vano ascensore).
- L'altezza interna netta del piano terra è pari a 2,89 m.

Dati metrici di dettaglio e catastali del piano copertura

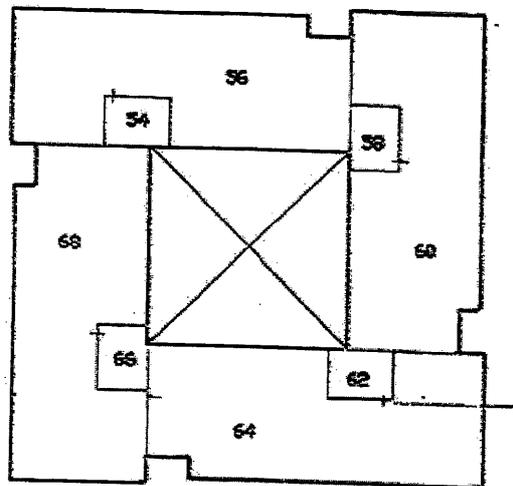
- Al piano copertura si trovano 5 subalterni BCNC:
 - Sub 54 sviluppa 37,51 mq (vano scale e ascensore) + 10,64 mq (locale tecnico)
 - Sub 58 sviluppa 37,51 mq (vano scale e ascensore) + 10,64 mq (locale tecnico)
 - Sub 62 sviluppa 37,51 mq (vano scale e ascensore) + 10,64 mq (locale tecnico)
 - Sub 66 sviluppa 37,51 mq (vano scale e ascensore) + 10,64 mq (locale tecnico)
 - Sub 70 sviluppa 113,40 mq (locali centrale termica) BCNC ai Sub 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69.

STRALCI ELABORATO PLANIMETRICO EDIFICIO A - LOTTO 1

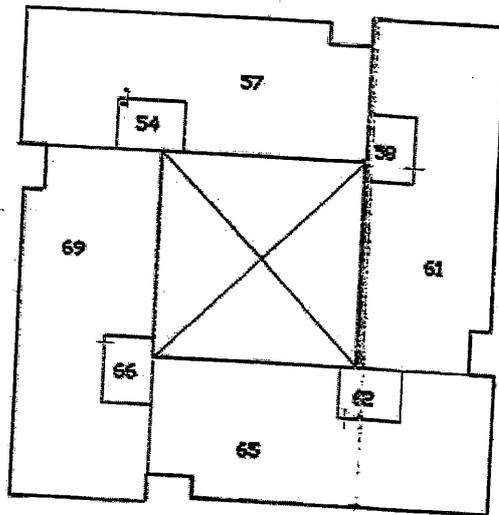
Piano terra Edificio A Lotto 1



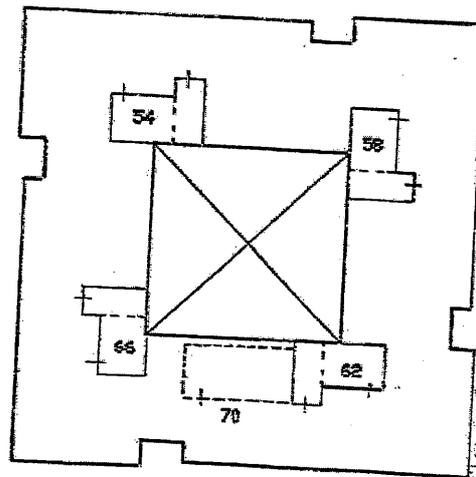
Piano primo Edificio A Lotto 1



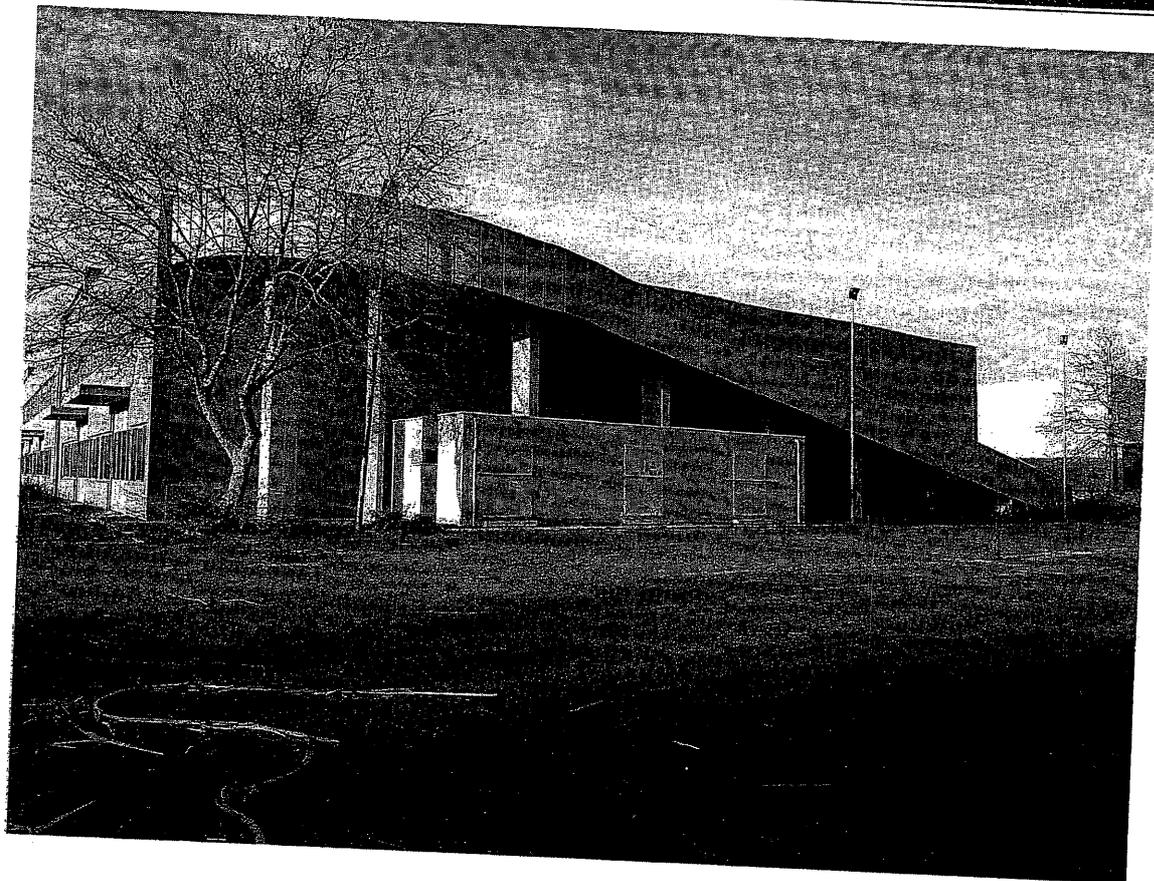
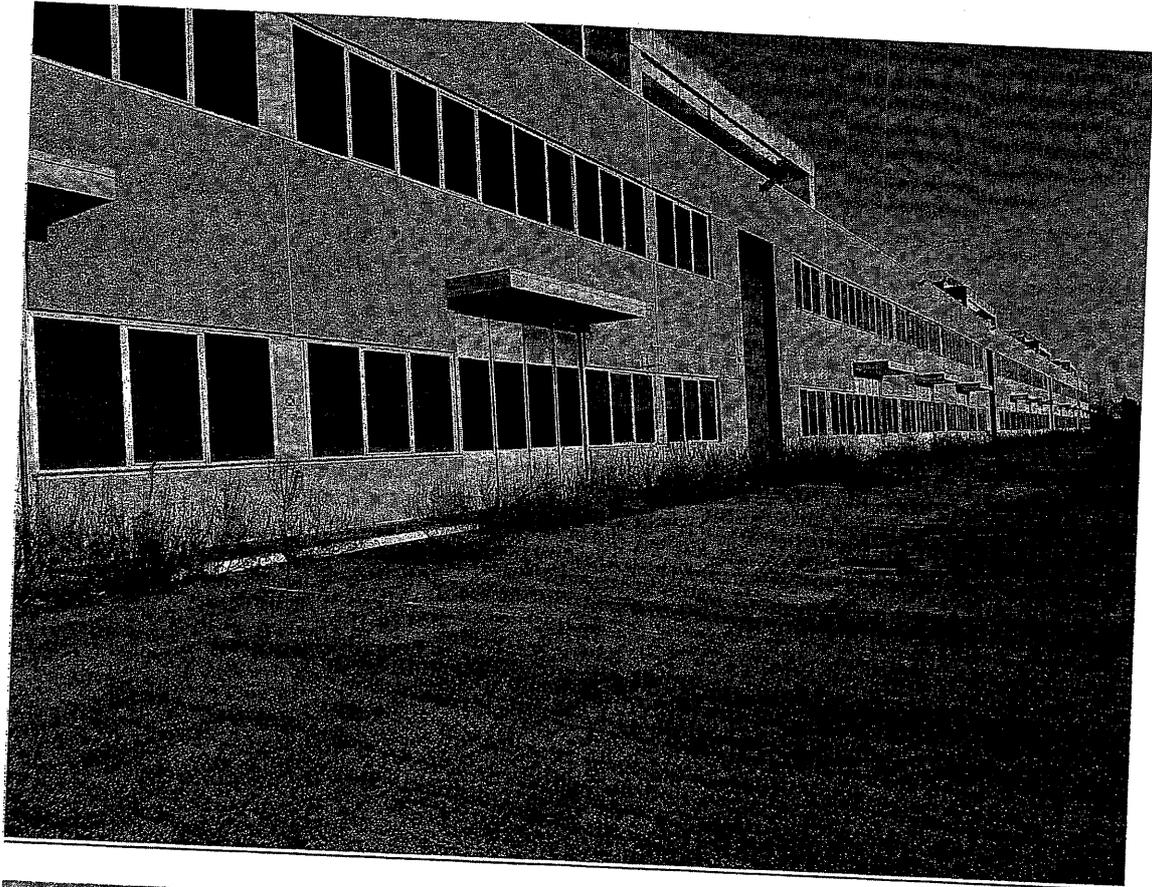
Piano secondo Edificio A Lotto 1

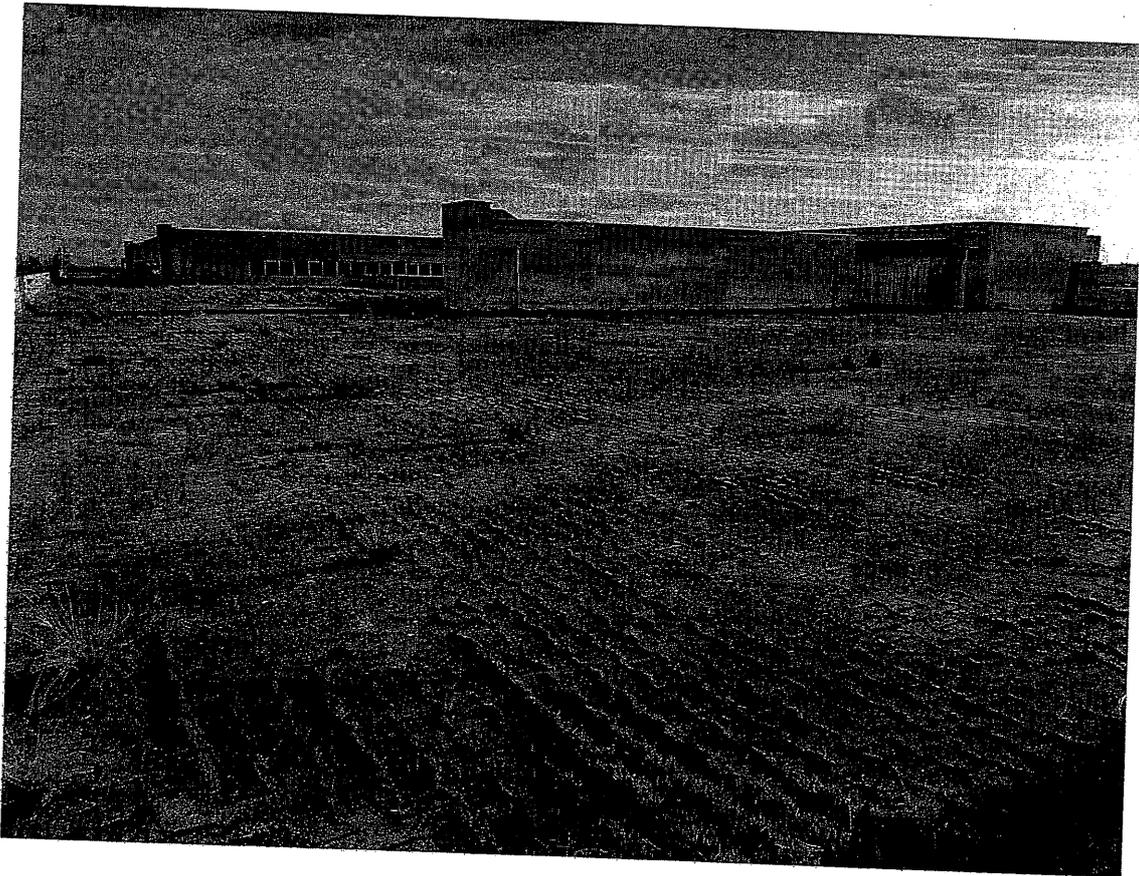


Piano copertura Edificio A Lotto 1



4.2.2. EDIFICIO B - LOTTO 1





È un edificio destinato a magazzini e laboratori con forma geometrica di parallelepipedo, di dimensioni in pianta 215,90 m per 45,60 m, che si sviluppa per tre piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo) ed è suddiviso in 4 scale.

Il piano terzo ha dimensioni ridotte in pianta e precisamente 72,80 m per 28 m.

Sono presenti tre chiostre delle dimensioni in pianta 8,40 m per 10,60 m.

L'edificio presenta due rampe carrabili per l'accesso ai parcheggi in copertura al solaio del piano secondo ed una rampa per l'accesso al solaio del piano terzo.

L'edificio ospita:

- Al piano terra tre locali con destinazione magazzino (C/2) e due locali con destinazione laboratorio (C/3).
- Al piano primo tre locali con destinazione magazzino (C/2) e due locali con destinazione laboratorio C/3.
- Al piano secondo un locale con destinazione magazzino (C/2) oltre 16 Subalterni con destinazione parcheggio scoperto (C/6).
- Al piano terzo 8 Subalterni con destinazione parcheggio scoperto (C/6).

La superficie totale dell'edificio B è 20.992,56 mq

La cubatura totale dell'edificio B è 94.788,83 mc

Le quote da progetto e rilevate in loco sono le seguenti:

- quota solaio 0 - pavimento finito: 0.00 m
- quota solaio 1 - pavimento finito: 5.20 m
- quota solaio 2 - pavimento finito esterno: 9.25 m. Interno: 9.15 m
- quota solaio 3 copertura - pavimento finito: 12.50 m

La copertura dell'edificio è piana ed in copertura sono presenti i locali tecnici catastalmente BCNC e i parcheggi scoperti.

I piani sono collegati da scale interne e ascensori, in totale sono 4 vani scala e 4 vani ascensore.

L'edificio ha una struttura portante di tipo intelaiata con travi e pilastri prefabbricati, le finiture sono realizzate mediante tamponatura perimetrale in pannelli prefabbricati, gli infissi sono in profilati di alluminio dotati di doppio vetro con apertura in prevalenza ad anta battente per le porte che danno verso l'esterno e ad anta ribalta.

Le tramezzature interne sono in muratura per quanto riguarda i servizi igienici presenti in ogni subalterno, all'interno dei magazzini e laboratori non ci sono tramezzi. La pavimentazione interna è in cemento, i vani scala e le scale sono rifiniti in pietra i corrimani interni in profilati metallici.

L'edificio è dotato di impianti idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento e di condizionamento, sono presenti canaline, cavi, cassette di derivazione, plafoniere, punti di comando. L'impianto è collegato al quadro generale alimentato dalla cabina di trasformazione ubicata all'esterno.

Tutti i servizi igienici sono maiolicati e dotati di sanitari e rubinetteria.

È presente l'impianto antincendio e rivelazione fumi, composto da rilevatori, estintori portatili, da idranti esterni al fabbricato.

L'edificio B non si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione, gli impianti realizzati e mai utilizzati dovranno essere oggetto di rifacimento, quello che è emerso nel corso dei sopralluoghi è un degrado di alcune porzioni dell'edificio ed in particolare:

- al piano terra è evidente un cedimento in fondazione nella porzione di edificio lato Via delle Arti e precisamente all'interno del Sub 75 probabilmente avvenuto subito dopo l'edificazione.
- Necessitano di manutenzione i giunti strutturali.
- Sono presenti infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura in diversi punti dell'edificio.
- Al piano terra lato Via delle Arti all'interno del Sub. 76 si è sviluppato un incendio che ha completamente riempito di fuliggine i due piani dell'edificio in quella porzione, di tale incendio il custode Avv. Tiziana Pirone ha messo agli atti della procedura il verbale dei vigili del fuoco in quanto l'incendio si è sviluppato successivamente ai primi sopralluoghi effettuati nel periodo febbraio/ marzo 2020. Nel Sub. 76 al piano terra risultano rotti due vetri.
- Il manto di copertura dei solai carrabili necessita di manutenzione per tutta l'estensione in quanto la pavimentazione risulta sconnessa e con presenza molto diffusa di vegetazione, causa di infiltrazioni d'acqua nei locali sottostanti.
- dovrà essere oggetto di revisione e adeguamento alle attuali normative tutto l'impianto antincendio presente.

Dati metrici di dettaglio e catastali del piano terra

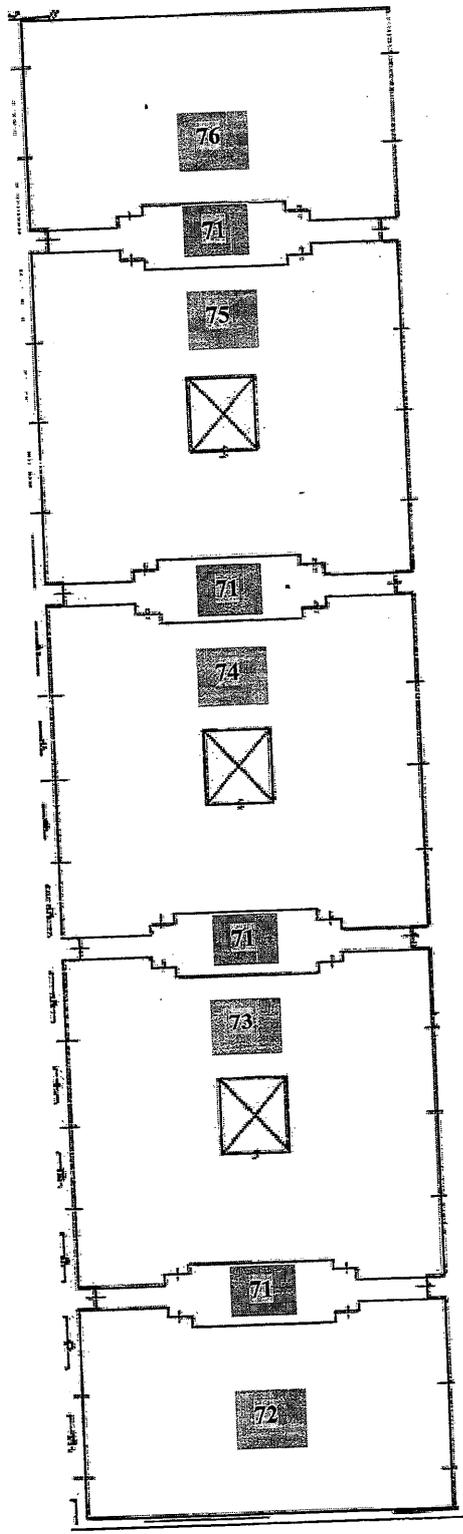
- Il piano terra sviluppa 9.521,60 mq di superficie comprensiva dei BCNC come da progetto edilizio.
- Al piano terra si trovano 3 subalterni con destinazione d'uso C/2 magazzini e 2 subalterni con destinazione d'uso laboratori C/3:
 - Sub 72 - C/3, superficie catastale 1241 mq
 - Sub 73 - C/2, superficie catastale 1979 mq
 - Sub 74 - C/2, superficie catastale 1979 mq
 - Sub 75 - C/2, superficie catastale 1968 mq
 - Sub 76 - C/3, superficie catastale 1268 mq
- La superficie catastale totale risultante dagli atti catastali del piano terra è 8.435 mq.
- La superficie commerciale del piano terra calcolata a seguito di rilievo dello stato dei luoghi ai sensi dell'all. C DPR 23/03/1988 n. 138 è pari a 9.521,60 mq (è stata presa in considerazione la superficie totale del piano comprensiva dei BCNC, al fine di rispettare l'indicazione di prendere all'interno della superficie catastale solamente una volta la proiezione in pianta dell'ingombro dei vani scala e dei vani ascensori).
- al piano terra si trovano 4 BCNC che si sviluppano per tutti i tre piani mantenendo la stessa denominazione sempre di Sub 71. Tale subalterno 71 che è a servizio per i subalterni dal n. 72 al n. 82, comprende anche i locali tecnici in copertura come evidenziato successivamente nello stralcio di elaborato planimetrico.
- L'altezza interna netta del piano terra è pari a 4,90 m.

Dati metrici di dettaglio e catastali del piano primo

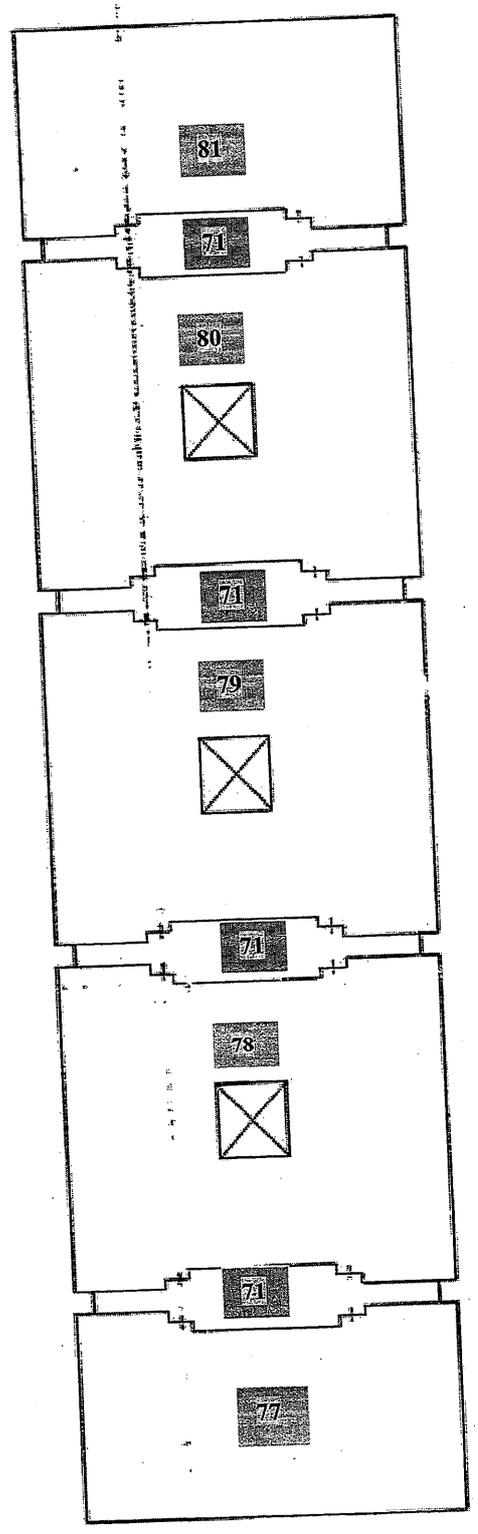
- il piano primo sviluppa 9.521,60 mq di superficie comprensiva dei BCNC come da progetto edilizio.
- al piano primo si trovano 3 subalterni con destinazione d'uso C/2 magazzini e 2 subalterni con destinazione d'uso laboratori C/3:
 - Sub 77 - C/3, superficie catastale 1273 mq
 - Sub 78 - C/2, superficie catastale 1991 mq
 - Sub 79 - C/2, superficie catastale 1983 mq
 - Sub 80 - C/2, superficie catastale 2013 mq
 - Sub 81 - C/3, superficie catastale 1307 mq
- La superficie catastale totale risultante dagli atti catastali del piano primo è 8.567 mq.
- La superficie commerciale del piano primo calcolata a seguito di rilievo dello stato dei luoghi ai sensi dell'all. C DPR 23/03/1988 n. 138 è pari a 8.352 mq (è stata presa in considerazione la superficie totale del piano depurata dalla superficie dei BCNC per la sola porzione non interessante i vani scala i vani ascensori ed i corridoi di accesso, al fine di rispettare l'indicazione di prendere all'interno della superficie catastale solamente una volta la proiezione in pianta dell'ingombro dei vani scala e dei vani ascensori).
- al piano primo si trovano 4 BCNC che si sviluppano per tutti e tre i piani mantenendo la stessa denominazione sempre di Sub 71.
- L'altezza interna netta del piano terra è pari a 3,75 m.

STRALCI ELABORATO PLANIMETRICO EDIFICIO B - LOTTO 1

Piano terra



Piano primo



Dati metrici di dettaglio e catastali del piano secondo

- Il piano secondo sviluppa 1.949,36 mq di superficie esclusi i BCNC come da progetto edilizio.
- Al piano secondo si trova un subalterno con destinazione d'uso C/2 magazzino:
Sub 82 - C/2, superficie catastale 2020 mq.
- Al piano secondo si contano 16 subalterni con destinazione d'uso parcheggi C/6:
 - Sub 84 - C/6, superficie catastale 321 mq
 - Sub 85 - C/6, superficie catastale 110 mq
 - Sub 86 - C/6, superficie catastale 58 mq
 - Sub 87 - C/6, superficie catastale 182 mq
 - Sub 88 - C/6, superficie catastale 150 mq
 - Sub 89 - C/6, superficie catastale 99 mq
 - Sub 90 - C/6, superficie catastale 50 mq
 - Sub 91 - C/6, superficie catastale 14 mq
 - Sub 92 - C/6, superficie catastale 14 mq
 - Sub 93 - C/6, superficie catastale 28 mq
 - Sub 94 - C/6, superficie catastale 15 mq
 - Sub 95 - C/6, superficie catastale 28 mq
 - Sub 96 - C/6, superficie catastale 149 mq
 - Sub 97 - C/6, superficie catastale 177 mq
 - Sub 98 - C/6, superficie catastale 112 mq
 - Sub 99 - C/6, superficie catastale 324 mq
- La superficie catastale destinata a magazzini risultante dagli atti catastali del piano secondo è 2.020 mq.
- La superficie commerciale del piano secondo calcolata a seguito di rilievo dello stato dei luoghi ai sensi dell'all. C DPR 23/03/1988 n. 138 è pari a 1.949,36 mq (è stata presa in considerazione la superficie totale del piano depurata dalla superficie dei BCNC).
- La superficie catastale destinata a parcheggio scoperto piano secondo è 1.831 mq.
- Al piano secondo si trovano i BCNC identificati tutti con Sub 71 che comprende 6 locali:
 - Un locale di dimensione 159,76 mq ospitante una centrale termica, una sottocentrale termica ed un vano scala.
 - Cinque locali destinati a sottocentrale termica ognuno della dimensione di 103,04 mq.
 - Un vano scala della dimensione di 40,64 mq.
- Al piano secondo poi vi è il Sub 83 che rappresenta oltre le rampe di accesso al piano, anche l'area di manovra in copertura.

Si evidenzia che ad oggi non risultano materializzate a terra le sagome dei parcheggi al piano secondo in quanto completamente scolorite.

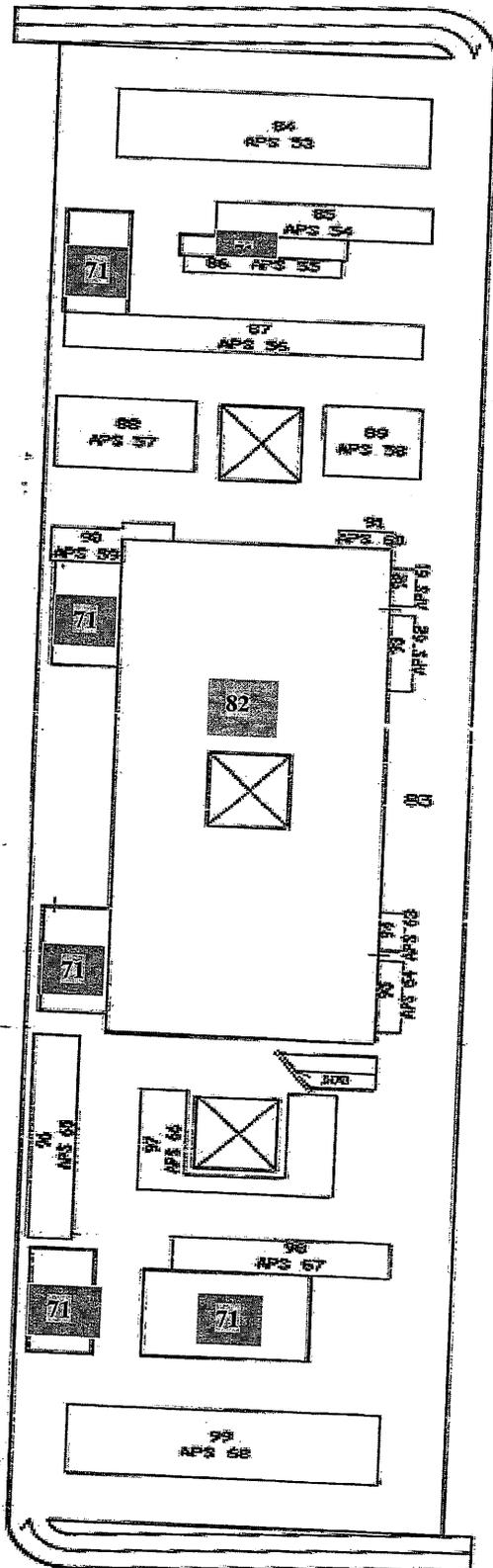
Dati metrici di dettaglio e catastali del piano terzo

- Il piano terzo ospita parcheggi scoperti e la relativa area di manovra.
Al piano terzo si trovano otto subalterni con destinazione d'uso parcheggi C/6:
Sub 101 - C/6, superficie catastale 25 mq
Sub 102 - C/6, superficie catastale 126 mq
Sub 103 - C/6, superficie catastale 96 mq
Sub 104 - C/6, superficie catastale 130 mq
Sub 105 - C/6, superficie catastale 124 mq
Sub 106 - C/6, superficie catastale 25 mq
Sub 107 - C/6, superficie catastale 111 mq
Sub 108 - C/6, superficie catastale 87 mq
- La superficie catastale destinata a parcheggio scoperto piano terzo è 724 mq.
- Al piano terzo si accede mediante una rampa di accesso carrabile che parte dal solaio del piano secondo. Tale rampa di accesso è individuata dal Sub 100 che rappresenta in copertura anche l'area di manovra.

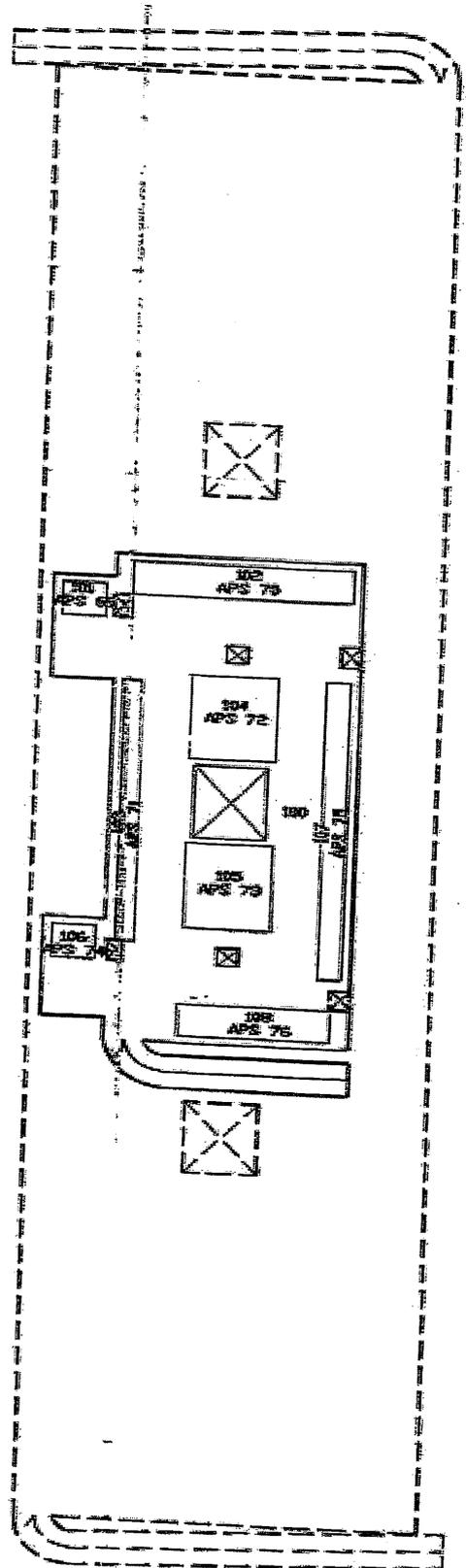
Si evidenzia che ad oggi non risultano materializzate a terra le sagome dei parcheggi al piano terzo in quanto completamente scolorite.

STRALCI ELABORATO PLANIMETRICO EDIFICIO B - LOTTO 1

Piano secondo con parcheggi



Piano copertura parcheggi



4.2.3. PARCHEGGI A TERRA LOTTO 1

Dati metrici di dettaglio e catastali parcheggi a terra e BCNC

- Nell'area esterna si trova il Sub 1 che rappresenta l'area di manovra e il locale tecnico posto al di sotto della rampa carrabile lato ferrovia.
- IL Sub 111 rappresenta l'area di manovra all'interno dell'edificio A destinato ad uffici.
- Nella corte pertinenziale si contano 52 subalterni con destinazione d'uso parcheggi.

Sub 2 - C/6, superficie catastale 148 mq	Sub 28 - C/6, superficie catastale 325 mq
Sub 3 - C/6, superficie catastale 125 mq	Sub 29 - C/6, superficie catastale 17 mq
Sub 4 - C/6, superficie catastale 125 mq	Sub 30 - C/6, superficie catastale 17 mq
Sub 5 - C/6, superficie catastale 57 mq	Sub 31 - C/6, superficie catastale 17 mq
Sub 6 - C/6, superficie catastale 252 mq	Sub 32 - C/6, superficie catastale 16 mq
Sub 7 - C/6, superficie catastale 33 mq	Sub 33 - C/6, superficie catastale 16 mq
Sub 8 - C/6, superficie catastale 49 mq	Sub 34 - C/6, superficie catastale 16 mq
Sub 9 - C/6, superficie catastale 49 mq	Sub 35 - C/6, superficie catastale 16 mq
Sub 10 - C/6, superficie catastale 32 mq	Sub 36 - C/6, superficie catastale 16 mq
Sub 11 - C/6, superficie catastale 32 mq	Sub 37 - C/6, superficie catastale 17 mq
Sub 12 - C/6, superficie catastale 49 mq	Sub 38 - C/6, superficie catastale 16 mq
Sub 13 - C/6, superficie catastale 49 mq	Sub 39 - C/6, superficie catastale 17 mq
Sub 14 - C/6, superficie catastale 33 mq	Sub 40 - C/6, superficie catastale 16 mq
Sub 15 - C/6, superficie catastale 33 mq	Sub 41 - C/6, superficie catastale 16 mq
Sub 16 - C/6, superficie catastale 49 mq	Sub 42 - C/6, superficie catastale 16 mq
Sub 17 - C/6, superficie catastale 49 mq	Sub 43 - C/6, superficie catastale 16 mq
Sub 18 - C/6, superficie catastale 33 mq	Sub 44 - C/6, superficie catastale 17 mq
Sub 19 - C/6, superficie catastale 33 mq	Sub 45 - C/6, superficie catastale 34 mq
Sub 20 - C/6, superficie catastale 49 mq	Sub 46 - C/6, superficie catastale 177 mq
Sub 21 - C/6, superficie catastale 49 mq	Sub 47 - C/6, superficie catastale 198 mq
Sub 22 - C/6, superficie catastale 33 mq	Sub 48 - C/6, superficie catastale 196 mq
Sub 23 - C/6, superficie catastale 65 mq	Sub 49 - C/6, superficie catastale 218 mq
Sub 24 - C/6, superficie catastale 38 mq	Sub 50 - C/6, superficie catastale 130 mq
Sub 25 - C/6, superficie catastale 50 mq	Sub 51 - C/6, superficie catastale 65 mq
Sub 26 - C/6, superficie catastale 100 mq	Sub 52 - C/6, superficie catastale 138 mq
Sub 27 - C/6, superficie catastale 25 mq	Sub 53 - C/6, superficie catastale 87 mq

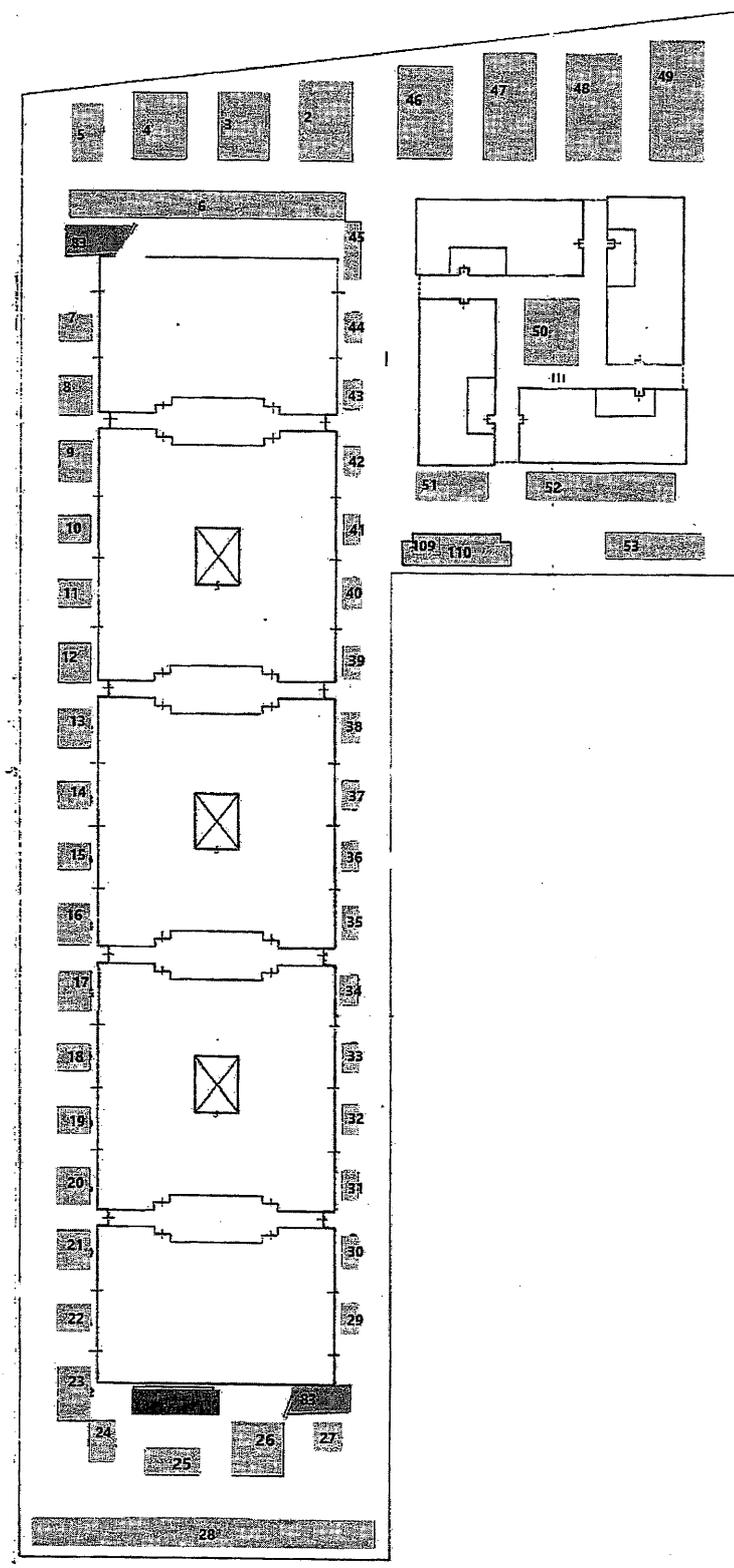
- La superficie catastale totale dei parcheggi a raso è: 3.469 mq.
- Il Sub 1 è l'area di manovra.

Si evidenzia che ad oggi non risultano materializzate a terra le sagome dei parcheggi a raso in quanto completamente scolorite. L'asfalto dell'area esterna necessita di manutenzione.

STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO - PARCHEGGI A RASO- LOTTO 1

Il sub 83 è composto dalle due rampe carrabili BCNC per l'accesso ai parcheggi

IL Sub 1 è un locale tecnico BCNC



4.2.4. CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA - LOTTO 1

La superficie commerciale raggugliata totale calcolata è la seguente ai sensi dell'all. C
DPR 23/03/1988 n. 138:

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie raggugliata
UFFICI Edificio A	5.913,12 mq	1	5.913,12 mq
MAGAZZINI/ LABORATORI Edificio B	19.822,96 mq	1	19.822,96 mq
Parcheggi in copertura Edificio B	2.555 mq	0,2	511,00 mq
Parcheggi a raso	3.469 mq	0,2	693,80 mq

5. QUESITO N. 7:

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA'

I dati catastali riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione catastale ed allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo. Si evidenzia che risulta errata la toponomastica di entrambi i lotti in quanto il Lotto 1 è sito in Via delle Arti 151 in luogo di Via Aurora snc, il Lotto 2 in Via delle Arti 101 in luogo di Via Aurora snc.

6. QUESITO N. 8:

AGGIORNAMENTI CATASTALI

Sono stati estratti tutti i documenti catastali necessari all'individuazione dei beni che compongono i lotti, in particolare sono stati estratti i seguenti documenti:

1. Estratto di mappa.
2. Elenco immobili e subalterni Lotto 1
3. Elenco immobili e subalterni Lotto 2
4. Tutte le planimetrie catastali del Lotto 1
5. Tutte le planimetrie catastali del Lotto 2
6. Elaborato planimetrico Lotto 1
7. Elaborato planimetrico Lotto 2
8. Visure catastali storiche presso il N.C.T. sia per il Lotto 1 che per il Lotto 2 sia prima che dopo la variazione territoriale del 6 marzo 1992
9. Visure catastali storiche N.C.E.U sia per il Lotto 1 che per il Lotto 2 sia prima che dopo la variazione territoriale del 6 marzo 1992. (sono state estratte le visure necessarie alla ricostruzione della storia del lotto, gli altri dati di impianto sono presi dall'elenco subalterni).
10. Verifica storica dei subalterni inseriti nella relazione notarile depositata ma risultati allo stato attuale soppressi. In particolare nella relazione notarile vengono riportate le particelle 43 e 44 del Foglio 279 che risultano soppresse, che hanno generato le Particelle 515 e 516 presenti in atti catastali e inserite all'interno dell'atto di pignoramento.

Dall'analisi della summenzionata documentazione si evince quanto segue:

- gli immobili ricadenti nel Lotto 1 e nel Lotto 2 sono inseriti nella mappa catastale.
- I dati catastali sono tutti intestati all'attualità.
- I dati catastali individuano in maniera univoca i beni che corrispondono sia a quelli indicati nell'atto di pignoramento che a quelli analizzati nella relazione notarile depositata.
- In tutte le visure catastali è errata la toponomastica per il Lotto 1 la corretta indicazione è Via delle Arti 151, per il Lotto 2 è Via delle Arti 101.
- Non è presente in banca dati telematica l'elaborato planimetrico in scala 1: 500.
- Gli elaborati planimetrici estratti del Lotto 1 nelle buste cartacee dell'accatastamento contengono tutti i subalterni presenti nell'elenco subalterni e relative al tipo mappale 5622/96.
- Gli elaborati planimetrici estratti del Lotto 2 nelle buste cartacee dell'accatastamento contengono tutti i subalterni presenti nell'elenco subalterni e relative al tipo mappale 4608/96, ma necessita di aggiornamento a seguito della diversa denominazione dei subalterni per frazionamento, per costituzione e per gli adeguamenti catastali da effettuarsi a seguito di presentazione di titoli urbanistici legittimanti per avvenute fusioni di subalterni come si specificherà in seguito.
- Gli elaborati planimetrici dovranno essere pertanto oggetto di presentazione telematica e di revisione per l'adeguamento allo stato attuale.
- Le planimetrie catastali di tutti i subalterni non contengono mai le indicazioni relative ai confini, viene sempre indicato il Nord in maniera errata, risultando pertanto inadeguate se non accompagnate dall'elaborato planimetrico.

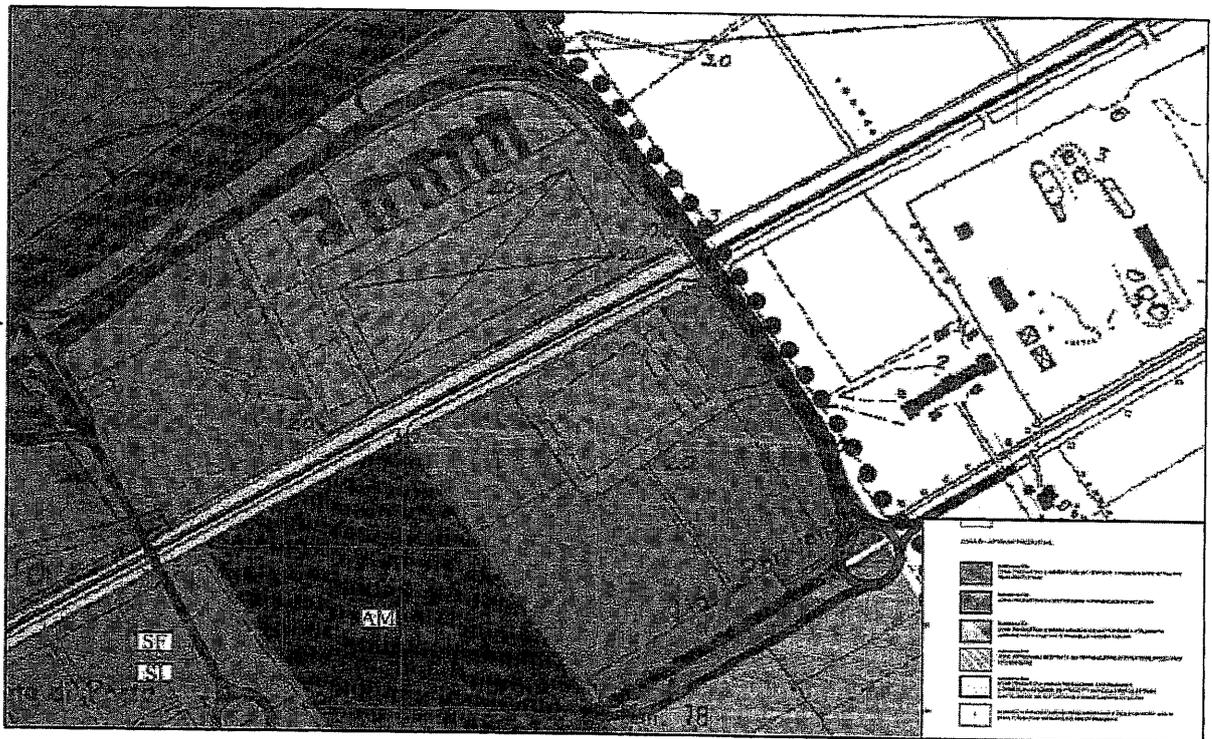
- Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi se non in alcuni casi, si specificherà successivamente in una tabella per ogni subalterno la conformità della stessa sia alla documentazione catastale che alla documentazione urbanistica e per ognuno di essi verrà inserita l'attività da svolgere sia dal punto di vista catastale che urbanistico, in allegato si trova inoltre un elaborato che evidenzia dal punto di vista grafico le difformità rilevate.
- Nelle visure catastali in molti casi è stata rilevata una difformità inerente la Superficie Catastale dei subalterni seppur con corretta Consistenza, tale superficie catastale è stata elaborata in automatico da parte dell'Agenzia delle Entrate in quanto all'epoca in cui è stato redatto l'accatastamento non era una voce prevista; sarà necessario anche per questo ripresentare tutte le planimetrie prendendo correttamente i poligoni di accatastamento con il programma dedicato da parte dell'Agenzia delle Entrate.
- Nelle visure storiche presso il catasto terreni Comune di Roma si conferma che:
 - l'attuale particella 279 proviene dall'originaria particella 79 di maggior consistenza, tale particella 79 a seguito di frazionamento del 17.05.1990 ha assunto denominazione Part. 206 e Part. 207. La particella 207 di mq 31.000 è stata acquistata dalla società Immobiliare Roma Fiumicino Srl per atto a rogito Notaio Maurizio Misurale del 18.07.1990 rep. 73747. La particella 207 viene tramutata in particella 279 Ente Urbano con Tipo Mappale del 18.04.1996.
 - l'attuale particella 280 proviene dall'originaria particella 1 di maggior consistenza, tale particella 1 a seguito di frazionamento del 17.05.1990 assume identificativi di particella 202 e particella 203; la particella 203 oggetto di variazione geometrica il 06.05.1996, viene ad assumere la denominazione di particella 280 con Tipo Mappale del 16.05.1990 di mq 27.000.

7. QUESITO N. 9:

- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Le P.lle 279 e 280 del Foglio 734, ricadono secondo il PIANO REGOLATORE GENERALE approvato con D.G.R. 162 del 31/03/06 in zona D sottozona D1a - zone produttive esistenti già sottoposte a pianificazione attuativa, realizzate e non, come da certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione e rilasciato dal Comune di Fiumicino in data 19.04.2021.

Stralcio di PRG



ZONA DI P.R.G. : ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI GIA' SOTTOPOSTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA REALIZZATE E NON

8. QUESITO N. 10 :

CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI E AGLI STRUMENTI URBANISTICI

LOTTO 1 - Conformità Urbanistica

Il Lotto 1 è stato edificato con regolare concessione edilizia: **15/C/1995 del 12 aprile 1995**, successiva variante in corso d'opera ai sensi del D.L. 154 prot. 2875 del 22 aprile 1996.

Per l'intero Lotto 1 è stata rilasciata l'Agibilità: **pratica 11/AG del 31.10.1996**.

Per tale PDC è stato registrato a favore del Comune di Fiumicino l'atto d'obbligo: **Obbligo trascritto il 14 febbraio 1995 al n. 5302 gen.le e n. 3331 part.**

Sono stati estratti e scansionati tutti i documenti agli atti, comprensivi di tutti gli elaborati grafici progettuali delle concessioni edilizie e allegati alla presente relazione di cui ne fanno parte integrante.

Per il Lotto 1 è stata reperita agli atti Comunali una **D.I.A. del 9 maggio 2002 prot. 5323** per i lavori di realizzazione di una pensilina esterna con nuovo accesso e opere di diversa distribuzione di spazi interni inerenti l'edificio uffici denominato edificio A. Per tale DIA non era presente nel fascicolo cartaceo del Comune di Fiumicino nè il documento di inizio nè il documento di fine lavori. Le opere contenute nell'elaborato grafico di tale DIA sono state parzialmente realizzate.

Si evidenzia che in assenza di inizio lavori le opere seppur realizzate in conformità al titolo edilizio presentato, debbono intendersi realizzate in difformità rispetto al progetto originario secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001.

In particolare le difformità rilevate sono state posizionate su un elaborato grafico che è parte integrante della presente relazione e che si allega con la seguente dicitura "*Elaborato rilievi Lotto 1*".

I rilievi di dettaglio condotti presso il Lotto 1 sono stati eseguiti confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati progettuali e le planimetrie catastali estratte dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Per prima cosa è stata fatta una ricognizione generale dei fabbricati ed è stato effettuato un rilievo esterno dei luoghi sia in pianta che in quota per entrambi gli edifici.

Constato che il realizzato per posizione in pianta, estensione, quote e prospetti era conforme allo stato progettuale autorizzato, sono iniziati i rilievi interni e per ogni subalterno è stato effettuato un rilievo di dettaglio che integrato con la lettura incrociata dell'elaborato "*Elaborato rilievi Lotto 1*" in allegato, così si riassume:

Nella tabella riassuntiva si evidenziano le difformità rilevate rispetto a quanto autorizzato per ogni subalterno, le motivazioni delle difformità, le difformità catastali e le attività da svolgere sia per l'adeguamento sia urbanistico che catastale.

A seguito dei rilievi è stata effettuata una stima dei costi per gli adeguamenti, tali costi saranno poi detratti dal prezzo stimato del bene.

LOTTO 1 - EDIFICIO A: Edificio destinato ad uffici

SUB	CONFORMITÀ AL TITOLO EDILIZIO	MOTIVO DELLA NON CONFORMITÀ	CONFORMITÀ ALLA PLANIMETRIA CATASTALE	MOTIVO DELLA NON CONFORMITÀ ALLA PLANIMETRIA CATASTALE	ATTIVITÀ PER ADEGUAMENTO URBANISTICO	ATTIVITÀ PER ADEGUAMENTO CATASTALE
55	SI		NO	La planimetria catastale in atti non contiene nessun tramezzo se non quelli dei servizi igienici, non vengono identificati i confini, errata rappresentazione del Nord. Deve essere aggiornata la toponomastica.		Presentazione planimetria conforme
59	NO	Apertura di una porta finestra e realizzazione di pensilina lato via delle Arti.	NO	La planimetria catastale in atti non contiene nessun tramezzo se non quelli dei servizi igienici, non vengono identificati i confini, errata rappresentazione del Nord. Deve essere aggiornata la toponomastica.	SCIA art. 37	Presentazione planimetria conforme
63	SI		SI ma con necessità di aggiornamenti catastali			Deve essere aggiornata la toponomastica e comunque ripresentata la planimetria per l'inserimento dei confini.
67	SI		SI ma con necessità di aggiornamenti catastali			Deve essere aggiornata la toponomastica e comunque ripresentata la planimetria per l'inserimento dei confini.
56	NO	Diversa distribuzione spazi interni	NO	La planimetria catastale in atti non contiene nessun tramezzo se non quelli dei servizi igienici, non vengono identificati i confini, errata rappresentazione del Nord. Deve essere aggiornata la toponomastica.	CILA sanatoria	Presentazione planimetria conforme
60	NO	Diversa distribuzione spazi interni	NO	La planimetria catastale in atti non contiene nessun tramezzo se non quelli dei servizi igienici, non vengono identificati i confini, errata rappresentazione del Nord. Deve essere aggiornata la toponomastica.	CILA sanatoria	Presentazione planimetria conforme
64	NO	Diversa distribuzione spazi interni	NO	La planimetria catastale in atti non contiene nessun tramezzo se non quelli dei servizi igienici, non vengono identificati i confini, errata rappresentazione del Nord. Deve essere aggiornata la toponomastica.	CILA sanatoria	Presentazione planimetria conforme
68	NO	Diversa distribuzione spazi interni	NO	La planimetria catastale in atti non contiene nessun tramezzo se non	CILA sanatoria	Presentazione planimetria conforme

				quelli dei servizi igienici, non vengono identificati i confini, errata rappresentazione del Nord. Deve essere aggiornata la toponomastica.		
57	NO	Diversa distribuzione spazi interni	NO	La planimetria catastale in atti non contiene nessun tramezzo se non quelli dei servizi igienici, non vengono identificati i confini, errata rappresentazione del Nord. Deve essere aggiornata la toponomastica.	CILA sanatoria	Presentazione planimetria conforme
61	NO	Diversa distribuzione spazi interni	NO	La planimetria catastale in atti non contiene nessun tramezzo se non quelli dei servizi igienici, non vengono identificati i confini, errata rappresentazione del Nord. Deve essere aggiornata la toponomastica.	CILA sanatoria	Presentazione planimetria conforme
65	NO	Diversa distribuzione spazi interni	NO	La planimetria catastale in atti non contiene nessun tramezzo se non quelli dei servizi igienici, non vengono identificati i confini, errata rappresentazione del Nord. Deve essere aggiornata la toponomastica.	CILA sanatoria	Presentazione planimetria conforme
69	NO	Diversa distribuzione spazi interni	NO	La planimetria catastale in atti non contiene nessun tramezzo se non quelli dei servizi igienici, non vengono identificati i confini, errata rappresentazione del Nord. Deve essere aggiornata la toponomastica.	CILA sanatoria	Presentazione planimetria conforme

LOTTO 1 - EDIFICIO B: Edificio destinato a magazzini e laboratori

L'edificio B risulta conforme ai titoli edilizi.

Dal punto di vista catastale, è necessario procedere all'aggiornamento di tutte le planimetrie in quanto quelle in atti non contengono mai i confini catastali, è errata l'indicazione del Nord, deve essere corretta la toponomastica.

LOTTO 1 -Parcheggi

Le aree accatastate destinate a parcheggi sia a raso che in quota, devono essere oggetto di aggiornamento catastale in quanto in tutte le planimetrie non vengono mai indicati i confini, risulta errata la rappresentazione del Nord, deve essere aggiornata la toponomastica.

Si evidenzia che sia i parcheggi a terra che quelli in copertura non sono materializzati a terra pertanto dovranno essere ridelimitati e numerati.

LOTTO 1 - Stima dei costi per adeguamento urbanistico e catastale

Per sanare le difformità rilevate nel Lotto 1 mediante presentazione di SCIA e CILA in sanatoria, si preventivano € 12.000,00 per spese tecniche e oneri.

Per le difformità catastali rilevate si preventivano per spese vive di deposito € 6.000,00.

Per le spese tecniche di deposito catastale € 35.300,00.

~~LOTTO 2~~

Il Lotto 1 risulta nelle disponibilità della
subalterno allo stato attuale risulta locato.

nessun



LOTTO 1

ACCERTAMENTO DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

10. QUESITO N. 12:

11. QUESITO N. 13:

ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA
CONIUGALE

Non pertinente.

12. QUESITO N. 14 :

ACCERTAMENTO VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI E USI CIVICI

Il bene oggetto di pignoramento non risulta avere usi civici così come inserito nel sito del Comune di Fiumicino nei documenti di Trasparenza.

Come si evince dal CDU richiesto e che si allega alla presente relazione di cui ne fa parte integrante i vincoli presenti sui lotti sono i seguenti:

1. È soggetto ai vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 134 c.1 lett. a), b), c) del D.Lgs 42/04 come riportati nelle tavole B del PTPR adottato (DGR n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 - B.U.R.L. n° 6 del 14.02.2008; nota Regione Lazio prot. 135246 del 05.08.2008; DGR n. 5 del 14.01.2010 - BURL n. 35 del 21.09.2011).

- Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art 142 co. 1 Dlvo 42/04 - **VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE**
m) aree di interesse archeologico già individuate.

- Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesistico art. 134 comma. 1 lett. c Dlvo 42/04 - **VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO**
5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno.
2. L'area, viste le note prot. 10730 del 18.01.2001, prot. 9163 del 12.11.2004 del Ministero dei Beni e le attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Ostia, **ricade in Area Archeologica di tipo 2.**
3. Che nelle **Tavole della serie A - Sistemi ed Ambiti del paesaggio del P.T.P.R.** adottato (DGR n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 - B.U.R.L. n° 6 del 14.02.2008; nota Regione Lazio prot. 135246 del 05.08.2008; DGR n. 5 del 14.01.2010 BURL n. 35 del 21.09.2011) l'area è inserita nel
- Paesaggio degli insediamenti urbani
- Coste marine, lacuali e corsi d'acqua
4. L'area è interessata dalle Limitazioni relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 c. 1,2,3,4 del Codice della Navigazione):
superficie orizzontale di metri 46.
5. L'area secondo la proposta di modifica del "*Piano di Bacino del Fiume Tevere - VI stralcio funzionale P.S. 6 per l'assetto idrogeologico P.A.I. art. 43, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione - Regione Lazio - ridefinizione delle aree allagabili nella zona focale del Fiume Tevere, corsi d'acqua secondari e reti canali di bonifica nel territorio di Roma Capitale e Comune di Fiumicino*" approvata con decreto Autorità di Bacino Tevere n°

58/2016 ricade in:

- Fasce fluviali: B-C-A
- Rischio: R3-R2-R4

6. L'area secondo la **classificazione acustica** del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C.M. 14.11.1997 e s.m.i.), approvata con D.C.C. n. 74 del 06.12.2005, ricade:
 - **classe IV aree di intensa attività umana**
7. L'area secondo la **nuova classificazione acustica** del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C.M. 14.11.1997 e s.m.i.), approvata con D.C.C. n. 4/2015, ricade:
 - **classe IV aree di intensa attività umana**

L'importo annuo delle spese fisse inerenti al Consorzio cui i Lotti fanno parte- Consorzio per l'Area Industriale di Fiumicino con convenzione urbanistica attuativa del Nuovo Piano Particolareggiato denominato NPP23 con il Comune di Fiumicino originariamente sottoscritta nel 1998 e attualmente oggetto di proroga sino ad aprile 2023 per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ammontano annualmente ad € 10.000,00.

Per il completamento delle opere in convenzione approvate per un importo di € 3.600.000 potranno determinare nel corso dei prossimi tre anni un costo globale di € 231.000,00 per i lotti oggetto di pignoramento, come da relazione sulla gestione del consorzio CAIF in allegato.

13. QUESITO N. 15 :

PIGNORAMENTO DEL LOTTO

Il bene, è stato pignorato per una quota pari al 100%.

14. QUESITO N. 16 :

VENDIBILITA' DEL LOTTO E SUA POSSIBILE SUDDIVISIONE FORMAZIONE DEI LOTTI

I lotti oggetto di pignoramento, ospitano numerose unità immobiliari tra cui magazzini, laboratori ed uffici, tali immobili sono stati edificati nel 1995 e soggetti agli atti d'obbligo:

Obbligo trascritto il 14 febbraio 1995 al n. 5302 gen.le e n. 3331 part.

A favore del:

[REDACTED], con sede in Fiumicino, C.F. [REDACTED]

Contro:

[REDACTED] A RESPONSABILITA LIMITATA, con sede in Roma, C.F. [REDACTED]

giusta atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma del 10 febbraio 1995 repertorio 111634, debitamente registrato.

Grava sul terreno di mq 27.000, censito al N.C.T. foglio 734 particelle 203-205. (Attuale particella 280).

Obbligo trascritto il 14 febbraio 1995 al n. 5301 gen.le e n. 3330 part.

A favore del:

[REDACTED], con sede in Fiumicino, C.F. [REDACTED]

Contro:

[REDACTED] A RESPONSABILITA LIMITATA, con sede in Roma, C.F. [REDACTED]

giusto atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma del 10 febbraio 1995 repertorio 111633, debitamente registrato.

Grava sul terreno di mq 31.000, censito al N.C.T. foglio 734 particella 207. (Attuale particella 279).

In entrambi gli atti d'obbligo tra le altre cose si legge:

"La società comparente come sopra rappresentata si obbliga irrevocabilmente per se ed aventi causa.....a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso di ciascun edificio come riportato nella allegata planimetria conforme a quella di progetto, quale parte integrante del presente atto e si impegna inoltre a mantenere la destinazione d'uso degli uffici per attività industriali a servizio del lotto".

Tale vincolo viene inoltre ribadito nei successivi atti d'obbligo relativi alla P.Ila 279:

Obbligo trascritto il 24 marzo 2006 al n. 17269 gen.le e n. 9279 part.

A favore del:

[REDACTED] con sede In Fiumicino, C.F. [REDACTED]

contro:

[REDACTED], con sede in Roma, C.F. [REDACTED]

in forza di atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma del 20 marzo 2006 repertorio 86642.

Grava sul terreno censito al N.C.T. foglio 734 particella 279.

Obbligo trascritto il 19 luglio 2001 al n. 28165 gen.le e n. 19083 part.

A favore del:

[REDACTED], con sede in Fiumicino, C.F. [REDACTED]

Contro la società:

[REDACTED] A RESPONSABILITA LIMITATA, con sede in Roma, C.F. [REDACTED]

giusta atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma del 12 luglio 2001 repertorio 78280, debitamente registrato.

Grava sul terreno censito al N.C.T. foglio 734 particella 207.

Da tali obblighi non essendo possibile prevedere la vendita dei locali destinati ad uffici separatamente da quella destinata a magazzini e/o laboratori in quanto gli uffici sono a servizio del lotto destinato ad attività industriale, ne discende che allo stato attuale gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare potranno essere venduti in due soli lotti: **Lotto 1** e **Lotto 2** così composti:

Lotto 1

Complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica denominati fabbricato A con destinazione d'uso uffici e fabbricato B con destinazione d'uso magazzini e laboratori con corte pertinenziale e parcheggi, sito in Via delle Arti 151 (in Catasto Via Aurora s.n.c.) composto dalle porzioni immobiliari riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al Foglio 734 Particella 280.

Il Lotto 1 confina con:

Via Delle Arti, P.lla 263, P.lla 252, Ferrovia Roma - Fiumicino, P.lla 300.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
734	280	1		BCNC					Via Aurora snc
734	280	2	1	C/6	5	150 mq	148 mq	€ 193,67	Via Aurora snc P. T int. 1
734	280	3	1	C/6	5	125 mq	125 mq	€ 161,39	Via Aurora snc P. T int. 2
734	280	4	1	C/6	5	125 mq	125 mq	€ 161,39	Via Aurora snc P. T int. 3
734	280	5	1	C/6	5	58 mq	57 mq	€ 74,89	Via Aurora snc P. T int. 4
734	280	6	1	C/6	5	260 mq	252 mq	€ 335,70	Via Aurora snc P. T int. 5
734	280	7	1	C/6	5	33 mq	33 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 6
734	280	8	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 7
734	280	9	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 8
734	280	10	1	C/6	5	33 mq	32 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 9
734	280	11	1	C/6	5	33 mq	32 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 10
734	280	12	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 11
734	280	13	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 12
734	280	14	1	C/6	5	33 mq	33 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 13
734	280	15	1	C/6	5	33 mq	33 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 14
734	280	16	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 15
734	280	17	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 16
734	280	18	1	C/6	5	33 mq	33 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 17
734	280	19	1	C/6	5	33 mq	33 mq	€ 42,61	Via Aurora snc P. T int. 18
734	280	20	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 19
734	280	21	1	C/6	5	49 mq	49 mq	€ 63,27	Via Aurora snc P. T int. 20
734	280	22	1	C/6	5	33 mq	33 mq	€ 42,62	Via Aurora snc P. T int. 21
734	280	23	1	C/6	5	65 mq	65 mq	€ 83,92	Via Aurora snc P. T int. 22
734	280	24	1	C/6	5	38 mq	38 mq	€ 49,06	Via Aurora snc P. T int. 23
734	280	25	1	C/6	5	50 mq	50 mq	€ 64,56	Via Aurora snc P. T int. 24
734	280	26	1	C/6	5	100 mq	100 mq	€ 129,11	Via Aurora snc P. T int. 25
734	280	27	1	C/6	5	25 mq	25 mq	€ 32,28	Via Aurora snc P. T int. 26
734	280	28	1	C/6	5	325 mq	325 mq	€ 419,62	Via Aurora snc P. T int. 27
734	280	29	1	C/6	5	17 mq	17 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 28
734	280	30	1	C/6	5	17 mq	17 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 29
734	280	31	1	C/6	5	17 mq	17 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 30
734	280	32	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 31

734	280	33	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 32
734	280	34	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 33
734	280	35	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int.34
734	280	36	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 35
734	280	37	1	C/6	5	17 mq	17 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 36
734	280	38	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 37
734	280	39	1	C/6	5	17 mq	17 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 38
734	280	40	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 39
734	280	41	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 40
734	280	42	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 41
734	280	43	1	C/6	5	17 mq	16 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 42
734	280	44	1	C/6	5	17 mq	17 mq	€ 21,95	Via Aurora snc P. T int. 43
734	280	45	1	C/6	5	33 mq	34 mq	€42,62	Via Aurora snc P. T int. 44
734	280	46	1	C/6	5	175 mq	177 mq	€ 225,95	Via Aurora snc P. T int. 45
734	280	47	1	C/6	5	200 mq	198 mq	€ 258,23	Via Aurora snc P. T int. 46
734	280	48	1	C/6	5	200 mq	196 mq	€ 258,23	Via Aurora snc P. T int. 47
734	280	49	1	C/6	5	225 mq	218 mq	€ 290,51	Via Aurora snc P. T int. 48
734	280	50	1	C/6	5	131 mq	130 mq	€ 169,14	Via Aurora snc P. T int. 49
734	280	51	1	C/6	5	68 mq	65 mq	€ 87,80	Via Aurora snc P. T int. 50
734	280	52	1	C/6	5	143 mq	138 mq	€ 184,63	Via Aurora snc P. T int. 51
734	280	53	1	C/6	5	88 mq	87 mq	€ 113,62	Via Aurora snc P. T int. 52
734	280	54		BCNC					Via Aurora snc
734	280	55	1	A/10	1	18,5 vani	456 mq	€ 13.567,32	Via Aurora snc P. T int. 1 scala A edificio A
734	280	56	1	A/10	1	21 vani	505 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 1 int. 2 scala A edificio A
734	280	57	1	A/10	1	21 vani	509 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 2 int. 3 scala A edificio A
734	280	58		BCNC					Via Aurora snc P. T int. 1
734	280	59	1	A/10	1	18,5 vani	452 mq	€ 13.567,32	Via Aurora snc P. T int. 1 scala B edificio A
734	280	60	1	A/10	1	21 vani	534 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 1 int. 2 scala B edificio A
734	280	61	1	A/10	1	21 vani	511 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 2 int. 3 scala B edificio A
734	280	62		BCNC					Via Aurora snc P. T int. 1
734	280	63	1	A/10	1	18,5 vani	403 mq	€ 13.567,32	Viale delle Arti 151 P.T int.1 scala C edificio A
734	280	64	1	A/10	1	21 vani	518 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 1 int. 2 scala C edificio A
734	280	65	1	A/10	1	21 vani	510 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 2 int. 3 scala C edificio A
734	280	66		BCNC					Via Aurora snc P. T int. 1
734	280	67	1	A/10	1	18,5 vani	402 mq	€ 13.567,32	Viale delle Arti 151 P.T int.1 scala D edificio A
734	280	68	1	A/10	1	21 vani	532 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 1 int. 2 scala D edificio A
734	280	69	1	A/10	1	21 vani	500 mq	€ 15.400,74	Via Aurora snc P. 2 int. 3 scala D edificio A
734	280	70		BCNC					Via Aurora snc
734	280	71		BCNC					Via Aurora snc
734	280	72	1	C/3	1	1245 mq	1241 mq	€ 4.629,52	Via Aurora snc P. T int. 1 edificio B
734	280	73	1	C/2	6	1840 mq	1979 mq	€ 4.656,38	Via Aurora snc P. T int. 2 edificio B
734	280	74	1	C/2	6	1840 mq	1979 mq	€ 4.656,38	Via Aurora snc P. T int. 3 edificio B
734	280	75	1	C/2	6	1840 mq	1968 mq	€ 4.656,38	Via Aurora snc P. T int. 4 edificio B
734	280	76	1	C/3	2	1245 mq	1268 mq	€ 5.401,11	Via Aurora snc P. T int. 5 edificio B
734	280	77	1	C/3	1	1245 mq	1273 mq	€ 4.629,52	Via Aurora snc P. 1 int. 6 edificio B
734	280	78	1	C/2	4	1245 mq	1991 mq	€ 2.314,75	Via Aurora snc P. 1 int. 7 edificio B
734	280	79	1	C/2	4	1840 mq	1983 mq	€ 3.421,00	Via Aurora snc P. 1 int. 8 edificio B
734	280	80	1	C/2	4	1840 mq	2013 mq	€ 3.421,00	Via Aurora snc P. 1 int. 9 edificio B
734	280	81	1	C/3	1	1840 mq	1307 mq	€ 6.842,02	Via Aurora snc P. 1 int. 10 edificio B
734	280	82	1	C/2	3	1735 mq	2020 mq	€ 2.777,77	Via Aurora snc P. 2 int. 11 edificio B
734	280	83		BCNC					Via Aurora snc

734	280	84	1	C/6	5	325 mq	321 mq	€ 419,62	Via Aurora snc P. 2 int. 53
734	280	85	1	C/6	5	113 mq	110 mq	€ 145,90	Via Aurora snc P. 2 int. 54
734	280	86	1	C/6	5	58 mq	58 mq	€ 74,89	Via Aurora snc P. 2 int. 55
734	280	87	1	C/6	5	188 mq	182 mq	€ 242,73	Via Aurora snc P. 2 int. 56
734	280	88	1	C/6	5	150 mq	150 mq	€ 193,67	Via Aurora snc P. 2 int. 57
734	280	89	1	C/6	5	100 mq	99 mq	€ 129,11	Via Aurora snc P. 2 int. 58
734	280	90	1	C/6	5	50 mq	50 mq	€ 64,56	Via Aurora snc P. 2 int. 59
734	280	91	1	C/6	5	14 mq	14 mq	€ 18,08	Via Aurora snc P. 2 int. 60
734	280	92	1	C/6	5	14 mq	14 mq	€ 18,08	Via Aurora snc P. 2 int. 61
734	280	93	1	C/6	5	28 mq	28 mq	€ 36,15	Via Aurora snc P. 2 int. 62
734	280	94	1	C/6	5	14 mq	15 mq	€ 18,08	Via Aurora snc P. 2 int. 63
734	280	95	1	C/6	5	28 mq	28 mq	€ 36,15	Via Aurora snc P. 2 int. 64
734	280	96	1	C/6	5	150 mq	149 mq	€ 193,67	Via Aurora snc P. 2 int. 65
734	280	97	1	C/6	5	176 mq	177 mq	€ 227,24	Via Aurora snc P. 2 int. 66
734	280	98	1	C/6	5	113 mq	112 mq	€ 145,90	Via Aurora snc P. 2 int. 67
734	280	99	1	C/6	5	325 mq	324 mq	€ 419,62	Via Aurora snc P. 2 int. 68
734	280	100		BCNC					Via Aurora snc
734	280	101	1	C/6	5	25 mq	25 mq	€32,28	Via Aurora snc P. 3 int. 69
734	280	102	1	C/6	5	125 mq	126 mq	€ 161,39	Via Aurora snc P. 3 int. 70
734	280	103	1	C/6	5	96 mq	96 mq	€ 123,95	Via Aurora snc P. 3 int. 71
734	280	104	1	C/6	5	125 mq	130 mq	€ 161,39	Via Aurora snc P. 3 int. 72
734	280	105	1	C/6	5	125 mq	124 mq	€ 161,39	Via Aurora snc P. 3 int. 73
734	280	106	1	C/6	5	25 mq	25 mq	€ 32,28	Via Aurora snc P. 3 int. 74
734	280	107	1	C/6	5	110 mq	111 mq	€ 142,03	Via Aurora snc P. 3 int. 75
734	280	108	1	C/6	5	78 mq	87 mq	€ 100,71	Via Aurora snc P. 3 int. 76
734	280	110		BCNC					Via Aurora snc
734	280	111		BCNC					Via Aurora snc

Procedimento estimativo

Avuta una conoscenza tecnica del bene da stimare dopo attento esame della volumetria, delle caratteristiche costruttive e di rifiniture degli immobili; dopo aver effettuato indagini di mercato all'area circostante la zona di ubicazione dell'immobile e all'intera area urbana, assumendo informazioni in ordine ai prezzi di mercato ed ai canoni di locazione sia richiesti che effettivamente concordati, con specifico riferimento a beni di caratteristiche analoghe, si è determinato il valore attuale della proprietà nella ipotesi di immissione sul mercato in condizione di piena disponibilità e con l'immobile libero da persone, vincoli e cose.

Si provvederà ad effettuare la valutazione adottando due procedure di stima effettuandone successivamente la media, e più precisamente tra il Metodo Sintetico Comparativo e il Metodo del Reddito.

Metodo comparativo

Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili.

La valutazione dell'immobile con il metodo Comparativo sarà effettuata con riferimento alla superficie commerciale complessiva.

Con questo metodo di stima si attribuiscono congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Una volta acquisito il prezzo unitario per unità di misura si caratterizza il valore così ottenuto al bene specifico da stimare analizzandone le singole caratteristiche ed attribuendo per ognuna di esse una specifica incidenza percentuale rispetto a quelle di grado massimo.

Per gli immobili oggetto di valutazione tenute in considerazione le caratteristiche dei beni anche secondo quanto pubblicato nel manuale della banca dati delle quotazioni immobiliari, in merito alla classificazione di qualità degli edifici non residenziali, si ritiene corretto prendere come base di partenza per le valutazioni il prezzo medio di mercato rilevato.

Sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche:

La vetustà, i fattori posizionali, le caratteristiche intrinseche dell'edificio, il livello di manutenzione e la funzionalità degli impianti.

Tali caratteristiche hanno generato un coefficiente **K** (coefficiente di ponderazione) che è stato moltiplicato per il valore medio di zona **P_m** rilevato dalle quotazioni del mercato immobiliare più qualificato che a sua volta è stato moltiplicato per i mq ovvero la superficie commerciale **Sc**.

Per ogni edificio così si riassumono i coefficienti di ponderazione calcolati:

Lotto 1 edificio A uffici	k= 0,635
Lotto 1 edificio B magazzini/Laboratori	k= 0,550





Lotto 1 - stima metodo sintetico comparativo

Riepilogo superfici

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata
UFFICI Edificio A	5.913,12 mq	1	5.913,12 mq
MAGAZZINI/ LABORATORI Edificio B	19.822,96 mq	1	19.822,96 mq
Parcheggi in copertura Edificio B	2.555 mq	0,2	511,00 mq
Parcheggi a raso	3.469 mq	0,2	693,80 mq

(Per la stima le superfici ragguagliate dei parcheggi sono state accorpate alle superfici dei locali magazzini)

Lotto 1 - edificio A uffici

$$V_s = P_m \times K \times S_c$$

P_m = prezzo di mercato media dei valori €/mq 1.811,39

K = coefficiente sintetico di comparazione = 0,635

S_c = superficie commerciale ragguagliata = 5913,12 mq

Valore del bene con il metodo sintetico comparativo

$$V_{SA_uffici_Lotto1} = € 6.801.463,68$$

Lotto 1 - edificio B magazzini

$$V_s = P_m \times K \times S_c$$

P_m = prezzo di mercato media dei valori €/mq 788,86

K = coefficiente sintetico di comparazione = 0,550

S_c = superficie commerciale ragguagliata = 21.027,76 mq

Valore del bene con il metodo sintetico comparativo

$$V_{SB_magazzini_Lotto1} = € 9.123.377,31$$

Totale stima del Lotto 1 con il metodo sintetico comparativo

$$V_{Tot_Lotto1_Comparativo} = V_{SA_uffici_Lotto1} + V_{SB_magazzini_Lotto1} = € 15.924.840,99$$

Metodo del reddito

Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.

Nella determinazione del valore di mercato di un investimento immobiliare, tale criterio è riconosciuto il più adeguato in quanto riflette la mentalità e le strategie di un investitore.

Nel caso in questione il metodo del reddito comporta:

- la capitalizzazione del reddito mediante la determinazione del reddito prospettico;
- la selezione di un appropriato tasso di capitalizzazione;
- la trasformazione del reddito in valore con il processo di capitalizzazione.

Questo metodo è applicato nel caso in cui il proprietario si limita a dare in locazione la proprietà immobiliare ottenendo quale corrispettivo un canone di affitto. Per quanto riguarda la determinazione del saggio di capitalizzazione da ottenere dal mercato immobiliare, si può ricordare che questo ammette, in regioni urbane di una certa consistenza, valori per immobili non residenziali compresi fra un minimo del 6,5% ad un massimo del 7,5% (borsino immobiliare).

Quindi la ricerca del più probabile saggio immobiliare appare piuttosto complessa in quanto è fortemente condizionata dalle varie e articolate realtà dell'esercizio immobiliare stesso. Per giungere allora ad un risultato abbastanza soddisfacente è necessario, e ciò in aderenza ad un metodo piuttosto raffinato, ricercare ed esprimere i fattori di tale realtà, nei suoi pesi di negatività e positività nei riguardi di un saggio medio di capitalizzazione. Utilizzando quasi integralmente, per tali fattori, le dizioni proposte dal Prof. Carlo Forte e seguendo la metodologia dallo stesso proposta si può, partendo dal saggio medio, determinare il più probabile saggio di investimento, o saggio di capitalizzazione immobiliare. Viene utilizzata la stima indiretta di tale tasso.

Tra i metodi indiretti per stimare il tasso di capitalizzazione viene adottato il metodo additivo, con il quale il tasso ricercato viene ricavato per aggiunte e detrazioni rispetto ad un tasso medio. Viene utilizzato il coefficiente denominato GRM (Gross Rent Multiplier), che rappresenta l'inverso del tasso ($GRM = 1/r$), mediante il quale le eventuali correzioni al tasso medio, positive e negative, possono essere applicate in modo linearmente proporzionale e simmetriche rispetto al valore medio del GRM.

- Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio riscontrato sul mercato locale per il segmento immobiliare in cui l'immobile oggetto di stima rientra (terziario). Si assume quale saggio medio il valore medio rilevato dall'OMI per il settore terziario nel 2° semestre del 2020 nella città di Fiumicino (pari al 7%). Si applica, quindi, l'approccio additivo del saggio medio. Considerate l'ubicazione dell'immobile in un centro urbano, la limitata dinamicità dello specifico segmento di mercato, si ritiene congruo considerare un'oscillazione del saggio non superiore al punto percentuale, pertanto si ottiene: $r_{min} = 7\% - 1\% = 6\%$ $r_{max} = 7\% + 1\% = 8\%$

- Calcolo dei GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto. Rispetto ai saggi minimo e massimo rilevati sul mercato, i corrispondenti coefficienti GRM sono rispettivamente:

$$GRM_{max} = 1/0,06 = 16,66 \quad GRM_{min} = 1/0,08 = 12,50.$$

Quindi il GRM medio di tale fascia di oscillazione è: $GRM_{medio} = (16,66 + 12,50)/2 = 14,50$

- Definizione della tabella delle massime aggiunte e detrazioni al GRM.

Per tener conto delle specificità dell'immobile, è possibile effettuare sul GRM medio una serie di aggiunte (A_i) e detrazioni (D_i), la sommatoria delle quali non può andare oltre il semi-intervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione:

$$\pm \Sigma I (\text{GRM}) \max = \pm (16,66 - 12,50)/2 = \pm 2,08$$

Costruzione della tabella delle aggiunte e detrazioni apportate al GRM. Innanzitutto occorre definire la tabella delle massime aggiunte e detrazioni e solo successivamente si procede alla individuazione delle influenze effettive riferite all'immobile in esame.

Ambito	n.	Caratteristiche del grm di complesso strutturato	Aggiunte (presenza, pregio ecc)	Detrazioni (assenza, degrado ecc)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Inseadimento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	0,15	-0,15
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,10	-0,10
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	0,10	-0,10
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.	0,50	-0,50
	5	Caratteristiche architettoniche. Finitura ed efficienza energetica.	0,20	-0,20
	6	Età dell'edificio.	0,30	-0,30
Unità immobiliare	7	Funzionalità degli spazi.	0,05	-0,05
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti	0,24	-0,24
	9	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva	0,05	-0,05
	10	Suscettibilità alla trasformazione	0,10	-0,10
	11	Rischio legato al locatario.	0,29	-0,29
		Somma delle influenze	2,08	-2,08

Definita la tabella, si analizzano le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, esprimendo un giudizio rispetto alle analoghe caratteristiche medie riscontrate nell'ambito territoriale di riferimento, e si quantifica la loro incidenza sul GRM medio.

Ambito	n.	Caratteristiche del grm di complesso strutturato	Aggiunte (presenza, pregio ecc)	Detrazioni (assenza, degrado ecc)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Inseadimento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	0,10	
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,10	
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	0,05	
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.		-0,5
	5	Caratteristiche architettoniche. Finitura ed efficienza energetica.		-0,2
	6	Età dell'edificio.		-0,3
Unità immobiliare	7	Funzionalità degli spazi.	0,05	
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti	0,05	
	9	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva	0,05	
	10	Suscettibilità alla trasformazione		-0,10
	11	Rischio legato al locatario.		-0,29
		Somma delle influenze	0,40	1,39

Determinazione del GRM e del tasso lordo di capitalizzazione Per quanto sopra $\text{GRM} = \text{GRM}_{\text{medio}} + \Sigma A_i - \Sigma D_i = 14,50 + 0,40 - 1,39 = 13,51$. Il saggio di capitalizzazione per l'immobile in oggetto sarà perciò pari a: $r = 1/\text{GRM} = 1/13,51 = 0,074$ pari a 7,40 %

La formula che consente la capitalizzazione dei redditi futuri è la seguente:

$$V = R / r$$

V = Valore di Mercato

R = Reddito annuo lordo

r = Saggio di capitalizzazione riconosciuto per il tipo di investimento

- Calcolo delle spese:

vanno dedotte le spese relative a manutenzioni, sfitti, assicurazioni, imposte, tasse per un importo che la sottoscritta anche in riferimento allo stato di manutenzione dell'immobile stima pari al 34,5% del reddito annuo lordo così ripartite (secondo anche quanto proposto dalla letteratura da Forte, De Rossi, Micheli, Realfonzo):

Spese di manutenzione	6,0 %
Spese di servizi	6,5%
Spese di improduttività	2,5 %
Spese di assicurazione	1,5 %
Spese di reintegrazione	2,5 %
Spese Amministrazione	3,0%
Spese di imposte	12,5 %

Da cui ne discendono le stime che seguono con il metodo del reddito per il Lotto 1 e 



Lotto 1 - stima metodo del reddito

Prezzo medio affitto locali ufficio €/mq 9,47

Prezzo medio affitto locali magazzino/laboratori €/mq 6,48 - si pone come base di calcolo un prezzo di affitto inferiore al medio e pari al minimo dei prezzi OMI reperiti in zone limitrofe e pari a 4,5 €/mq, in quanto l'edificio B che ospita magazzini e laboratori non ha delle caratteristiche che lo possono collocare in maniera appropriata nell'area logistica/industriale in merito principalmente alle altezze sottotrave dei locali.

Riepilogo superfici

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata
UFFICI Edificio A	5.913,12 mq	1	5.913,12 mq
MAGAZZINI/ LABORATORI Edificio B	19.822,96 mq	1	19.822,96 mq
Parcheggi in copertura Edificio B	2.555 mq	0,2	511,00 mq
Parcheggi a raso	3.469 mq	0,2	693,80 mq

(Per la stima le superfici ragguagliate dei parcheggi sono state accorpate alle superfici dei locali magazzini)

Lotto 1 - edificio A uffici

- Affitto mensile: $(9,47 \text{ €/mq} \times 5.913,12 \text{ mq}) = \text{€}/\text{mese } 55.997,25$
- reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato $\times 12,185 = \text{€ } 682.326,45$
- reddito annuo netto $\text{€ } 682.326,45 - 34,5\% = \text{€ } 466.923,82$
- Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 7,4 % si ricava il valore dell'immobile:

$$V = R/r = \text{€ } 466.923,82 / 0,074 = \text{€ } 6.039.511,12$$

Valore del bene con il metodo del reddito

$$V_{rA_uffici_Lotto1} = \text{€ } 6.039.511,12$$

Lotto 1 - edificio B magazzini

- Affitto mensile: $(4,5 \text{ €/mq} \times 21.027,76 \text{ mq}) = \text{€}/\text{mese } 94.624,92$
- reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato $\times 12,185 = \text{€ } 1.153.004,65$
- reddito annuo netto $\text{€ } 1.153.004,65 - 34,5\% = \text{€ } 755.218,04$
- Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 7,4 % si ricava il valore dell'immobile:

$$V = R/r = \text{€ } 755.218,04 / 0,074 = \text{€ } 10.205.649,26$$

Valore del bene con il metodo del reddito:

$$V_{rB_magazzini_Lotto1} = \text{€ } 10.205.649,26$$

Totale stima del Lotto 1 con il metodo del reddito

$$V_{\text{Tot_Lotto1_Reddito}} = V_{rA_uffici_Lotto1} + V_{rB_magazzini_Lotto1} = \text{€ } 16.245.160,38$$

VALORE DEI COMPLESSI IMMOBILIARI

Il più probabile valore di mercato si ottiene facendo una media dei valori ottenuti con il metodo sintetico-comparativo ed il metodo analitico.

Vengono detratti tutti gli importi stimati per sanare le irregolarità urbanistiche e catastali emerse nel corso del lavoro.

Il prezzo stimato viene opportunamente decurtato per la presenza di contratti di locazione in essere.

Viene infine apportata la correzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Si evidenzia che all'interno della stima si sono tenute in debita considerazione tutte le caratteristiche degli immobili per vetustà, necessità di adeguamento degli impianti, lo stato di conservazione e manutenzione mediante opportuni parametri correttivi valutati ed esplicitati in merito alle modalità del loro calcolo.

Totale stima del Lotto 1

$$V_{\text{Tot_Lotto1_Comparativo}} = V_{\text{SA_uffici_Lotto1}} + V_{\text{SB_magazzini_Lotto1}} = € 15.924.840,99$$

$$V_{\text{Tot_Lotto1_Reddito}} = V_{\text{rA_uffici_Lotto1}} + V_{\text{rB_magazzini_Lotto1}} = € 16.245.160,38$$

$$V_{\text{Lotto1}} = (V_{\text{Tot_Lotto1_Comparativo}} + V_{\text{Tot_Lotto1_Reddito}}) / 2 = € 16.085.000,69$$

A tale valore per le difformità rilevate devono essere sottratti i seguenti importi:

- SCIA + CILA in sanatoria	€ 12.000,00
- Spese vive deposito documentazione catastale	€ 6.000,00
- Per le spese tecniche di deposito catastale	€ 35.300,00.

$$V_{\text{Lotto1}} = € 16.085.000,69 - € 53.300,00 = € 16.031.700,68$$

Viene infine apportata la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% dell'importo stimato.

$$\underline{V_{\text{Lotto1}} = \text{in cifra tonda } € 14.429.000,00}$$

16. ALLEGATI

 1_ATTO ACQUISTO - MISURALE 1990 REP 73747	 44_PLN_sub 24 p 280	 87_PLN_sub 73 p 280
 2_ATTO ACQUISTO 1955_novello d. 9052	 45_PLN_sub 25 p 280	 88_PLN_sub 74 p 280
 3_ATTO D'OBBLIGO 1995 LOTTO1	 46_PLN_sub 26 p 280	 89_PLN_sub 75 p 280
 4_ATTO D'OBBLIGO 1995 LOTTO 2	 47_PLN_sub 27 p 280	 90_PLN_sub 76 p 280
 5_ATTO D' OBBLIGO 2001 LOTTO 2	 48_PLN_sub 28 p 280	 91_PLN_sub 77 p 280
 6_ATTO D'OBBLIGO 2006 LOTTO 2	 49_PLN_sub 29 p 280	 92_PLN_sub 78 p 280
 7_ESTRATTO DI MAPPA	 50_PLN_sub 30 p 280	 93_PLN_sub 79 p 280
 8_CDU 279 280	 51_PLN_sub 31 p 280	 94_PLN_sub 80 p 280
 9_VISURA STORICA TERRENI ROMA 280	 52_PLN_sub 32 p 280	 95_PLN_sub 81 p 280
 10_VISURA STORICA TERRENI ROMA 279	 53_PLN_sub 33 p 280	 96_PLN_sub 82 p 280
 11_Visura storica terreni plla 483	 54_PLN_sub 34 p 280	 97_PLN_sub 84 p 280
 12_Visura storica Plla 483 roma	 55_PLN_sub 35 p 280	 98_PLN_sub 85 p 280
 13_Visura storica fabbricati plla 483 FIUMICINO	 56_PLN_sub 36 p 280	 99_PLN_sub 86 p 280
 14_VISURA IPOTECARIA PART 280	 57_PLN_sub 37 p 280	 100_PLN_sub 87 p 280
 15_VISURA IPOTECARIA PART 279	 58_PLN_sub 38 p 280	 101_PLN_sub 88 p 280
 16_VISURA IPOTECARIA PLLA 483	 59_PLN_sub 39 p 280	 102_PLN_sub 89 p 280
 17_VISURA 2001 atto d'obbligo	 60_PLN_sub 40 p 280	 103_PLN_sub 90 p 280
 18_NOTA Pignoramento 2020 BNL PART 280	 61_PLN_sub 41 p 280	 104_PLN_sub 91 p 280
 19_NOTA Pignoramento 2020 BNL PART 279	 62_PLN_sub 42 p 280	 105_PLN_sub 92 p 280
 20_ELABORATO PLANIMETRICO PLLA 280 LOTTO 1	 63_PLN_sub 43 p 280	 106_PLN_sub 93 p 280
 21_ELENCO IMMOBILI PLLA 280 LOTTO 1	 64_PLN_sub 44 p 280	 107_PLN_sub 94 p 280
 22_PLN_sub 2 p 280	 65_PLN_sub 45 p 280	 108_PLN_sub 95 p 280
 23_PLN_sub 3 p 280	 66_PLN_sub 46 p 280	 109_PLN_sub 96 p 280
 24_PLN_sub 4 p 280	 67_PLN_sub 47 p 280	 110_PLN_sub 97 p 280
 25_PLN_sub 5 p 280	 68_PLN_sub 48 p 280	 111_PLN_sub 98 p 280
 26_PLN_sub 6 p 280	 69_PLN_sub 49 p 280	 112_PLN_sub 99 p 280
 27_PLN_sub 7 p 280	 70_PLN_sub 50 p 280	 113_PLN_sub 101 p 280
 28_PLN_sub 8 p 280	 71_PLN_sub 51 p 280	 114_PLN_sub 102 p 280
 29_PLN_sub 9 p 280	 72_PLN_sub 52 p 280	 115_PLN_sub 103 p 280
 30_PLN_sub 10 p 280	 73_PLN_sub 53 p 280	 116_PLN_sub 104 p 280
 31_PLN_sub 11 p 280	 74_PLN_sub 55 p 280	 117_PLN_sub 105 p 280
 32_PLN_sub 12 p 280	 75_PLN_sub 56 p 280	 118_PLN_sub 106 p 280
 33_PLN_sub 13 p 280	 76_PLN_sub 57 p 280	 119_PLN_sub 107 p 280
 34_PLN_sub 14 p 280	 77_PLN_sub 59 p 280	 120_PLN_sub 108 p 280
 35_PLN_sub 15 p 280	 78_PLN_sub 60 p 280	 121_visura plla 280 ente urbano
 36_PLN_sub 16 p 280	 79_PLN_sub 61 p 280	 122_VISURA STORICA Plla 280 Fiumicino
 37_PLN_sub 17 p 280	 80_PLN_sub 63 p 280	 123_2002 ELABORATO PLANIMETRICO PLLA 279
 38_PLN_sub 18 p 280	 81_PLN_sub 64 p 280	 124_2019 ELABORATO PLANIMETRICO PLLA 279
 39_PLN_sub 19 p 280	 82_PLN_sub 65 p 280	 125_2019 ELENCO SUBALTERNI PLLA 279
 40_PLN_sub 20 p 280	 83_PLN_sub 67 p 280	 126_ELABORATO PLANIMETRICO originario lotto 2
 41_PLN_sub 21 p 280	 84_PLN_sub 68 p 280	 127_ELENCO IMMOBILI 279
 42_PLN_sub 22 p 280	 85_PLN_sub 69 p 280	 128_PLN_Sub 2 Plla 279.
 43_PLN_sub 23 p 280	 86_PLN_sub 72 p 280	 129_PLN_Sub 3 Plla 279

 130_PLN_Sub 4 Plla 279	 173_PLN_Sub 57 Plla 279
 131_PLN_Sub 5 Plla 279	 174_PLN_Sub 58 Plla 279
 132_PLN_Sub 6 Plla 279	 175_PLN_Sub 59 Plla 279
 133_PLN_Sub 7 Plla 279	 176_PLN_Sub 60 Plla 279
 134_PLN_Sub 8 Plla 279	 177_PLN_Sub 61 Plla 279
 135_PLN_Sub 9 Plla 279	 178_PLN_Sub 62 Plla 279
 136_PLN_Sub 10 Plla 279	 179_PLN_Sub 63 Plla 279
 137_PLN_Sub 11 Plla 279	 180_PLN_Sub 64 Plla 279
 138_PLN_Sub 12 Plla 279	 181_PLN_Sub 65 Plla 279
 139_PLN_Sub 13 Plla 279	 182_PLN_Sub 66 Plla 279
 140_PLN_Sub 14 Plla 279	 183_PLN_Sub 67 Plla 279
 141_PLN_Sub 15 Plla 279	 184_PLN_Sub 501 Plla 279
 142_PLN_Sub 16 Plla 279	 185_PLN_Sub 502 Plla 279
 143_PLN_Sub 17 Plla 279	 186_PLN_Sub 503 Plla 279
 144_PLN_Sub 18 Plla 279	 187_PLN_Sub 504 Plla 279
 145_PLN_Sub 19 Plla 279	 188_PLN_Sub 505 Plla 279
 146_PLN_Sub 20 Plla 279	 189_PLN_Sub 506 Plla 279
 147_PLN_Sub 21 Plla 279	 190_PLN_Sub 507 Plla 279
 148_PLN_Sub 22 Plla 279	 191_PLN_Sub 508 Plla 279
 149_PLN_Sub 23 Plla 279	 192_PLN_Sub 509 Plla 279
 150_PLN_Sub 24 Plla 279	 193_PLN_Sub 510 Plla 279
 151_PLN_Sub 25 Plla 279	 194_PLN_Sub 511 Plla 279
 152_PLN_Sub 26 Plla 279	 195_PLN_Sub 512 Plla 279
 153_PLN_Sub 27 Plla 279	 196_PLN_Sub 513 Plla 279
 154_PLN_Sub 28 Plla 279	 197_PLN_Sub 515 Plla 279
 155_PLN_Sub 29 Plla 279	 198_PLN_Sub 516 Plla 279
 156_PLN_Sub 30 Plla 279	 199_CONC EDIL Elaborato grafico_1 15 C 1995 LOTTO 1
 157_PLN_Sub 31 Plla 279	 200_CONC EDIL Elaborato grafico_2 15 C 1995 LOTTO 1
 158_PLN_Sub 33 Plla 279	 201_CONC EDIL Elaborato grafico_3 15 c 1995 LOTTO 1
 159_PLN_Sub 34 Plla 279	 202_CONC VAR 1996 Elaborato grafico_1 LOTTO 1
 160_PLN_Sub 35 Plla 279	 203_CONC VAR 1996 Elaborato grafico_2 LOTTO 1
 161_PLN_Sub 36 Plla 279	 204_CONC VAR 1996 Elaborato grafico_3 LOTTO 1
 162_PLN_Sub 37 Plla 279	 205CONCESSIONE EDILIZIA 15 C 1995 LOTTO 1
 163_PLN_Sub 38 Plla 279	 206_CONCESSIONE VARIANTE 1996 LOTTO 1
 164_PLN_Sub 40 Plla 279	 207_CONC EDIL 16 C 1995 Elaborato grafico_1 LOTTO 2
 165_PLN_Sub 41 Plla 279	 208_CONC EDIL 16 C 1995 Elaborato grafico_2 LOTTO 2
 166_PLN_Sub 42 Plla 279	 209_CONC EDIL 16 C 1995 Elaborato grafico_3 LOTTO 2
 167_PLN_Sub 50 Plla 279	 210CONC EDIL 16 C 1995 Elaborato grafico_4 LOTTO 2
 168_PLN_Sub 51 Plla 279	 211_CONC VAR 1996 Elaborato grafico_1 LOTTO 2
 169_PLN_Sub 52 Plla 279	 212_CONC VAR 1996 Elaborato grafico_2 LOTTO 2
 170_PLN_Sub 54 Plla 279	 213_CONC VAR 1996 Elaborato grafico_3 LOTTO 2
 171_PLN_Sub 55 Plla 279	 214_CONCESSIONE EDILIZIA 16 C 1995 LOTTO 2
 172_PLN_Sub 56 Plla 279	 215_CONCESSIONE VARIANTE 1996 LOTTO 2

PDF 216_0 DIA 14411 2000 [REDACTED]
 PDF 217_1 GRAFICO DIA 14411 2000 HOT ITALIA
 PDF 218_2 GRAFICO DIA 14411 2000 HOT ITALIA
 PDF 219_3 GRAFICO DIA 14411 2000 HOT ITALIA
 PDF 220_4 GRAFICO DIA 14411 2000 HOT ITALIA
 PDF 221_5 GRAFICO DIA 14411 2000 HOT ITALIA
 PDF 222_6 GRAFICO DIA 14411 2000 HOT ITALIA
 PDF 223_7 GRAFICO DIA 14411 2000 HOT ITALIA
 PDF 224_8 GRAFICO DIA 14411 2000 HOT ITALIA
 PDF 225_9 GRAFICO DIA 14411 2000 HOT ITALIA
 PDF 226_10 GRAFICO DIA 14411 2000 HOT ITALIA
 PDF 227_0 ATTO D' OBBLIGO PDC 194 C 2001
 PDF 228_1 Elaborato grafico atto d' obbligo pdc 194 c 2001
 PDF 229_2 PDC 194 C 2001 Elaborato grafico_1
 PDF 230_3 PDC 194 C 2001 Elaborato grafico_2
 PDF 231_4 PDC 194 C 2001 INIZIO E FINE LAVORI e AGIBILITA
 PDF 232_5 PDC 194 C 2001 richiesta e pareri
 PDF 233_6 PDC 194 C 2001
 PDF 234_DIA 5323 09 05 2002 Elaborato grafico LOTTO 1
 PDF 235_DIA 5323 09 05 2002 LOTTO 1
 PDF 236_Elaborato grafico_1 PDC 187 2006 LOTTO 2
 PDF 237_PDC 187 2006 LOTTO 2
 PDF 238_DIA 28 DIC 2010 Elaborato grafico_01
 PDF 239_DIA 28 DIC 2010 LOTTO 2
 PDF 240_0 DIA 17657 2012 LOTTO 2
 PDF 241_1 ELABORATO GRAFICO DIA 17657 2012 LOTTO 2
 PDF 242_0 SCIA 24198 2015 LOTTO 2
 PDF 243_1 ELABORATO GRAFICO SCIA 24198 2015 LOTTO 2
 PDF 244_0 SCIA 81398 2015 LOTTO 2
 PDF 245_1 SCIA 81398 2015_documentazione fotografica LOTTO 1
 PDF 246_2 ELABORATO GRAFICO SCIA 81398 2015 LOTTO 2
 PDF 247_CILA 129999 2017 LOTTO 2
 PDF 248_CILA Elaborato grafico 2017 129999 01 12 2017 LOTTO 2
 PDF 249 [REDACTED]
 PDF 250 [REDACTED]
 PDF 251_accordo per riduzione del canone di locazione SAINT SERVIZI
 PDF 252 [REDACTED]
 PDF 253 [REDACTED]
 PDF 254 [REDACTED] appendice al contratto di locazione
 PDF 255 [REDACTED]
 PDF 256 [REDACTED]
 PDF 257 [REDACTED]
 PDF 258_Tabella millesimale

PDF 259 [REDACTED]
 PDF 260 [REDACTED]
 PDF 261 [REDACTED]
 PDF 262_SDA [REDACTED] compresso
 PDF 263_visura storica 507 roma s PLLA 279
 PDF 264_visura storica 508 roma s PLLA 279
 PDF 265_V [REDACTED]
 PDF 266 [REDACTED]
 PDF 267_visura storica Sub 32 Plla 279
 PDF 268_visura storica Sub 33 Plla 279
 PDF 269_visura storica Sub 34 Plla 279
 PDF 270_visura storica Sub 35 Plla 279
 PDF 271_visura storica Sub 36 Plla 279
 PDF 272_visura storica Sub 37 Plla 279
 PDF 273_visura storica Sub 38 Plla 279
 PDF 274_Visura storica Sub 56 Plla 279
 PDF 275_Visura storica Sub 70 Plla 279
 PDF 276_Visura Storica Sub 71 Plla 279
 PDF 277_VISURA STORICA SUB 509 ROMA S da 46 47 48 PLLA 279
 PDF 278_VISURA STORICA SUB 510 ROMA S da 39 PLLA 279
 PDF 279_VISURA STORICA SUB 511 ROMA S da 39 PLLA 279
 PDF 280_VISURA STORICA SUB 512 ROMA S da 39 PLLA 279
 PDF 281_VISURA STORICA SUB 513 ROMA S da 39 PLLA 279
 PDF 282_visura storica sub 515 da Roma s da 43 PLLA 279
 PDF 283_visura storica Sub 515 PLLA 279
 PDF 284_VISURA STORICA SUB 516 ROMA S da 44 43 PLLA 279
 PDF 285_VISURA SUB 55 P 280
 PDF 286_VISURA SUB 81 PLLA 280
 PDF 287_VISURA 280 SUB 1
 PDF 288_VISURA 280 SUB 2
 PDF 289_OMI BORSINO IMMOBILIARE
 PDF 290_VERBALI SOPRALLUOGHI
 PDF 291_Elaborato rilievi lotto 2 edificio A
 PDF 292_Elaborato rilievi lotto 2 edificio B
 PDF 293_Elaborato rilievi lotto 1 edificio A
 PDF 294_Elaborato fotografico

Bibliografia:

- [REDACTED] "La pratica estimativa e l'esercizio professionale"
- [REDACTED] "Elementi di estimo urbano"
- [REDACTED] "La stima dei beni Immobili"
- [REDACTED]
- Borsino immobiliare.