

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice Esecutore: Dott.ssa Alessandra Dominici  
Esecuzione n. R.G. 180/2012

Contro: [REDACTED]  
Udienza del 20-09-2019 – ore 11:20

Intervenuto: [REDACTED]

**RELAZIONE DI**  
**CONSULENZA TECNICA**

La S.V. Illustrissima a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 23-11-2018 ha nominato quale esperto estimatore, per l' Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto Geom. Fè Gianfranco con studio in Cerveteri Via Ceretana, n.12.  
In data 23-11-2018 la cancelleria dell'esecuzioni mi inviava l'atto di nomina per successivo iter procedurale, ovvero, giuramento telematico.  
Che in data 03-12-2018 il sottoscritto esperto estimatore, come di rito prestava GIURAMENTO telematico.  
Nel decreto predisposto dalla S.V. Illustrissima, sono stati posti i seguenti quesiti.

1. **verifichi**, Prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567.2° 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 idonei;  
**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuto 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;

4. **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;
5. **indichi**, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi**, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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;
7. **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
8. **dica**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla 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;
9. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario alla stima, dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
10. **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 risultano 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;



11. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore escutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
12. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
13. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a. **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b. **invii**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c. **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'immissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d. **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'immissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;



- e. alleghi, alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- f. alleghi, alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g. segnali; tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h. provveda; a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO OPERAZIONI PERITALI

**Premesso:**

- Che l'oggetto dell'incarico oltre a rispondere ai quesiti posti era:  
la rinnovazione della perizia di stima dell'immobile, conferendomi il relativo incarico; "Ritenuto che l'elaborato peritale sugli altri beni è risalente al 2015 deve essere aggiornato e limitato ai soli beni oggetto di pignoramento, ovvero, bene distinto al NCEU di Civitavecchia con foglio 11 part. 460 sub 501-503-504-506-507-508.
- Che in data 12-02-2019 si accedeva presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Civitavecchia al fine di verificare le concessioni già contenute nella precedente CTU redatta dall'Ing. Cabras.
- Che in data 08-04-2019 a mezzo sistema telematico si richiedevano le planimetrie del compendio pignorato, ovvero, dell'immobile distinto in catasto urbano del Comune di Civitavecchia al foglio 11 p.la 460 – subalterni 501-503-504-505-506-507-508.  
Che da tale consultazione telematica emergeva quanto segue: "nessuna corrispondenza trovata".
- Che dalla consultazione del fascicolo "dall'atto di pignoramento del 08-06-2012" emergeva che la particella oggetto dello stesso era la 468 con i seguenti subalterni 509 - 510 (1/2) - 503 - 504 - 505 - 506 - 507 - 508 - 501 - 510 (1/2) anziché 460.
- Che al fine dell'accertamento effettivo della particella oggetto di esecuzione, in data 14-03-2019 si richiedevano presso il catasto i seguenti documenti:
  1. Elaborato planimetrico del 12-04-2010;
  2. Elaborato planimetrico del 01-07-2014;
  3. Elaborato Planimetrico del 30-11-2018; successivo al pignoramento, necessari a ricostruire la storia del compendio immobiliare, nonché, per la identificazione "ESATTA" dei subalterni. Allegato "A"
- Preso atto dagli elaborati che la particella interessata alla procedura era la 468 anziché la 460, pertanto, trattandosi di errore materiale di numerazione, il sottoscritto in data 10-04-2019 inoltrava alla S.V. Illustrissima la richiesta di rettifica, fondamentale al proseguo delle operazioni peritali.



- Che la S.V. Illustrissima presso atto dell'istanza prodotta, con propria ordinanza del 10-04-2019 emetteva il provvedimento di rettifica, a me comunicato in data 11-04-2019.
- Che in data 28-05-2019 si procedeva al sopralluogo, andato deserto. Allegato "B"
- Che in data 11-06-2019, presso gli immobili esecutati si sono potute svolgere le operazioni di rilievo e durante le stesse, si riscontravano delle irregolarità catastali ed urbanistiche, che rendevano necessarie ulteriori verifiche presso gli enti preposti (catasto e ufficio Urbanistica), per tale motivo si sospendevano le operazioni peritali al fine di eseguire i dovuti accertamenti/interpretazioni). Allegato "C"
- Che in data 12-06-2019 presso l'ufficio urbanistica del comune di Civitavecchia si acquisiva la seguente documentazione:  
Copia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 2262 – all. n. 4/4 del 24-06-2014 (già protocollo n. 44456 del 17-06-2014) quale ultimo titolo edilizio "richiesto successivamente al pignoramento". Allegato "D"  
Copia atto di compravendita del Notaio Martella del 08-04-2011 rep. 4080 – racc. 2896. Allegato "E"  
Copia Certificato di collaudo statico. Allegato "F"  
Richiesta ulteriori documenti Agibilita del 12-04-2017 n. 31223
- Copia del contratto d'affitto, consegnata dall'affittuario. Allegato "G"
- Acquisita la documentazione necessaria al sopralluogo a mezzo email si fissava, con il sig. [REDACTED] "amministratore unico Soc. [REDACTED] nonché, in qualità di amministratore unico della Soc. [REDACTED] affittuaria di alcuni locali" il 3° sopralluogo per il 09-08-2019, che successivamente per indisponibilità dello stesso si è posticipato al 22-08-2019.
- Che in tale data (22-08-2019), Allegato "H" si sono potuto analizzare e rappresentare esattamente lo stato dei luoghi, sia urbanistico che catastale, supportati da un report fotografico interno ed esterno di tutti gli immobili oggetto del pignoramento. Allegato "I 1"
- Che nel corso della redazione della perizia si riscontrava quanto segue; all'atto del conferimento dell'incarico non venivano segnalati i subalterni 509 e 510, pertanto si rendeva necessario assicurarsi, se anch'essi dovevano essere ricompresi nell'elaborato peritale.
- Visto tale situazione in data 02-09-2019 si inoltrava Istanza all'Illustrissimo Giudice al fine di verificare tale circostanza.
- Che con propria ordinanza del 04-09-2019 l'Illustrissimo Giudice chiariva quanto richiesto dal sottoscritto, autorizzando l'estensione della perizia anche al sub 509, escludendo il sub 510 in quanto già estinto. Allegato "T"
- In data 05-09-2019 telematicamente si acquisivano dall'Agenzia delle Entrate "Ispezione ipotecaria" delle seguenti Note:  
Trascrizione degli atti notarili redatti dal Notaio Dott. Martella Massimo del 08-04-2011 Rep n. 4080/2896 – 4081/2897, necessarie al fine di un riscontro catastale dei beni pignorati. Allegato "L"
- Che in data 02-09-2019, 05-09-2019 e 06-09-2019, al fine di fugare ogni dubbio catastale, telematicamente si estraevano le visure aggiornate di ogni singolo immobile oggetto del pignoramento; le planimetriche erano già state acquisite in data 17-04-2019. Allegato "M"
- Che in data 02-09-2019, si inoltrava al Notaio Dottoressa Balice richiesta di chiarimenti in merito alla relazione notarile depositata "in atti" in quanto non chiaro quanto certificato, ovvero, non si annoverava se avesse certificato ½ del



bene distinto al foglio 11 p.lla 468 sub 510, o l'intera proprietà del sub stesso (510).

Che con email datata 04-09-2019 il Sig. [REDACTED] per lo studio della Dottoressa Notaio Balice evidenziava quanto segue: che testualmente recita "... Con riferimento alla problematica evidenziata nella Sua email sotto riportata, il Notaio si è limitato a certificare le risultanze dei pubblici registri del Catasto e della Conservatoria del R.R.II, riportando scrupolosamente gli atti intervenuti tra le parti e la "Storia Ipotecaria", dove vengono ben descritti gli atti di acquisto a favore della [REDACTED] che risultano essere i più recenti nell'ordine temporale.

In effetti il Notaio non specifica chi è il proprietario e l'intestatario degli immobili pignorati, ma alla pagina 1 descrive che l'immobile così riportato che è di proprietà della società [REDACTED] infatti è ben specificato "come da atto di pignoramento immobiliare".

Dalla pagina 2, il Notaio riporta le risultanze sia catastali che ipotecarie e queste certificano che l'attuale intestatario/proprietario della unità immobiliare è la società [REDACTED]. Allegato "N"

- Che in data 08-09-2019 si inoltrava istanza al Notaio Martella, al fine di richiedere la copia integrale degli atti da Lui redatti e più precisamente in data 08-04-2011 Rep. n. 4080/2896 – Rep. n. 4081 /2897, necessari a chiarire quanto su esposto nella certificazione.

In data 10-09-2019 lo studio mi comunicava le spese per l'acquisizione delle copie che assommavano euro 292,80.

Ritenuto tale somma esosa, il sottoscritto riteneva opportuno non procedere con la richiesta al fine di non aggravare le spese della procedura, in quanto le note acquisite erano e sono sufficienti a chiarire quanto oggetto del pignoramento. Allegato "O"

- Che in data 10-09-2019 si inoltrava istanza catastale n. RM. 0457263 con la seguente dicitura "Modifica descrizione elenco sub - n. 189252.1/2019, in quanto rappresentati erronei nell'elaborato grafico. Allegato "P"
- Che in data 11-09-2019 si acquisiva telematicamente la visura camerale della Società [REDACTED] Allegato "Q"
- Che in data 12-09-2019 si acquisiva telematicamente l'aggiornamento catastale "richiesto dal sottoscritto in data 10-09-2019 Allegato "P", attinente il sub 501, ora Bene Comune Non Censibile ai sub 506-507-508. Allegato "R"
- Che in data 12-09-2019 telematicamente si acquisivano i Valori OMI. Allegato "S"

**CONSIDERATO che;**

Il subalterno 510, è stato dichiarato estinto.

**CONSIDERATO che;**

L'estinzione del sub 510 ha compromesso l'accesso diretto dalle vie "Siligato e Busnengo" agli immobili oggetto di pignoramento, distinti in catasto urbano al foglio 11 p.lla 468 subalterni; 501-503-504-506-507-508-512\*-513\* (quest'ultimi\* già 505-509), ad eccezione del sub 514 (già 502-511) in quanto oggetto di trasferimento per Decreto del Tribunale di Civitavecchia in data 16-03-2017 e con accesso separato da quest'ultimi. Allegato "T"

**CONSIDERATO che;**

Gli immobili oggetto del pignoramento attualmente sono privi di accesso, la S.V. Illustrissima, dovrà valutare la possibilità di costituire una servitù sull'intero subalterno 510 (di proprietà della [REDACTED] a favore dei lotti che si andranno ad identificare in appresso.

A parere del sottoscritto, il sub 510 non può essere oggetto di servitù in quanto ha una rendita catastale che si configura in euro € 14.387,76, che comprometterebbe il pagamento delle tasse (Imu-Tari-ecc), in quanto di prop. Filmes, ma utilizzata da altri soggetti in caso



di vendita in più lotti e/o altro soggetto in caso di vendita di unico lotto. Allegato "T"

**CONSIDERATO che;**

**I cespiti oggetto della presente procedura sono 8 (otto) così distinti;**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 501 (bene comune non censibile ai sub 506-507-508); Oggetto di aggiornamento catastale per migliore identificazione degli immobili collegati allo stesso subalterno. **Allegato "1"**
- Foglio 11 - plla 468 - sub 503 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano terra - R.C. € 1.016,00); **Allegato "2"**
- Foglio 11 - plla 468 - sub 504 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano terra - R.C. € 2.004,00); **Allegato "3"**
- Foglio 11 - plla 468 - sub 505 (soppresso a costituito i sub 512-513); **Allegato "4"**
- Foglio 11 - plla 468 - sub 506 - Zona Cens. 4 - Cat. A/10 - classe 2 - piano primo - R.C. € 3.714,62); **Allegato "5"**
- Foglio 11 - plla 468 - sub 507 - Zona Cens. 4 - Cat. A/10 - classe 2 - piano secondo - R.C. € 6.898,57; **Allegato "6"**
- Foglio 11 - plla 468 - sub 508 - lastrico solare - mq 798 - piano terzo; **Allegato "7"**
- Foglio 11 - plla 468 - sub 509 (soppresso a costituito i sub 512-513); **Allegato "8"**
- Foglio 11 - plla 468 - sub 512 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano Terra-primo - R.C. € 2.588,00; **Allegato "9"**
- Foglio 11 - plla 468 - sub 513 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano Terra-primo - R.C. € 5.696,00; **Allegato "10"**

*Pertanto;*

*ai fini di una migliore individuazione grafica e descrittiva il sottoscritto procede alla suddivisione in lotti, così distribuiti, descritti e individuati con appositi colori nell'elaborato redatto. Allegato "U"*

### **LOTTO N. 1 BENE COMUNE.**

Sub 501 Bene Comune Non Censibile ai subalterni 506-507-508. **Allegato "U" color verde**

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 501 (bene comune non censibile ai sub 506-507-508); **Allegato 1**

### **LOTTO N. 2**

Sub 503 immobile posto al piano terra. **Allegato "U" color giallo**

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 503 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano terra - R.C. € 1.016,00); **Allegato "2"**

### **LOTTO N. 3**

Sub 504 immobile posto al piano terra. **Allegato "U" color arancione**



**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 504 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano terra - R.C. € 2.004,00); Allegato "3"

### **LOTTO N. 4**

Sub 506 immobile posto al piano primo. Allegato "U" color rosa

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.F.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 506 - Zona Cens. 4 - Cat. A/10 - classe 2 - piano primo - R.C. € 3.714,62); Allegato "5"

### **LOTTO N. 5**

Sub 507-508 immobili posto al piano secondo e terzo. Allegato "U" color Viola

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 507 - Zona Cens. 4 - Cat. A/10 - classe 2 - piano secondo - R.C. € 6.898,57; Allegato "6"
- Foglio 11 - plla 468 - sub 508 - lastrico solare mq 798 - piano terzo; Allegato "7"

### **LOTTO N. 6**

Sub 512 (ex 505-509) immobile posto al piano terra e primo. Allegato "U" color Rosso

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 512 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano Terra-primo - R.C. € 2.588,00; Allegato "9"

### **LOTTO N. 7**

Sub 513 (ex 505-509) immobile posto al piano terra e primo. Allegato "U" color azzurro

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 513 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano Terra-primo - R.C. € 5.696,00; Allegato "10"

**Ai lotti su indicati e in risposta ai quesiti posti, fanno espresso riferimento i seguenti allegati:**

- Allegato "A" visure + elaborati planimetrici;
- Allegato "B" 1° verbale sopralluogo;
- Allegato "C" 2° verbale di sopralluogo;
- Allegato "D" SCIA urbanistica
- Allegato "E" Atto vendita;
- Allegato "F" Collaudo Sattico;





Allegato "F1" Richiesta documentazione /agibilità)  
 Allegato "G" Contratto d'affitto.  
 Allegato "H" Foto dei lotti - interne ed esterne;  
 Allegato "H1" 3° verbale sopralluogo;  
 Allegato "I" istanza al Giudice;  
 Allegato "L" Ispezione ipotecarie Note atti di compravendita;  
 Allegato "M" Visure e planimetrie immobili;  
 Allegato "N" richiesta chiarimenti Notaio Balice;  
 Allegato "O" richiesta copia atti Notaio Martella;  
 Allegato "P" richiesta aggiornamento catastale sub 501;  
 Allegato "Q" visura camerale Filmes;  
 Allegato "R" visura catastale aggiornata sub 501;  
 Allegato "S" quotazioni OMI;  
 Allegato "T" planimetria individuazione sub 510;  
 Allegato "U" planimetria lotti;  
 Allegato "V" copia nota atto pignoramento;  
 Allegato "1" Sub 501 visura e planimetria;  
 Allegato "2" Sub 503 visura e planimetria;  
 Allegato "3" sub 504 visura e planimetria;  
 Allegato "4" sub 505 visura e planimetria;  
 Allegato "5" sub 506 visura e planimetria;  
 Allegato "6" sub 507 visura e planimetria;  
 Allegato "7" sub 508 visura e planimetria;  
 Allegato "8" sub 509 visura e planimetria;  
 Allegato "9" sub 512 visura e planimetria;  
 Allegato "10" sub 513 visura e planimetria;  
 Allegato "Z" Lotti definitivi "A-B-C-D-E-F).

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Geom. Gianfranco Fè eseguiti i rilievi del caso, preso atto di tutti i documenti, le circostanze, le notizie e quant'altro utile allo scopo di adempiere nel miglior modo possibile all'incarico conferitogli, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, è in grado di fornire le risposte ai suddetti quesiti posti.

## **LOTTO N. 1 BENE COMUNE.**

**Allegato "U" color verde**

**Immobile sito in Civitavecchia (Loc Monna Felicità), privo di accesso ricompreso tra via Antonio Siligato 1 e via Maurizio Busnengo snc (già 1).**

### Risposta al Quesito n° 1.

L'è stato verificato in via prioritaria la presenza della documentazione ipo-catastale (in atti) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente al soggetto a carico del quale verte la procedura esecutiva in oggetto al fine di accertare, come di seguito riportato, l'elenco aggiornato alla attualità delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile:

Porzione d'unità immobiliare così composta;

**Immobile disposto su 3 piani (terra-primo-secondo e lastrico solare), è un bene comune con ai Subalterni:**

**506 (piano primo - Lotto 4);**





Con l'atto di trasformazione di società per notar Andrea De Nicola di Roma del 12/11/2004 repertorio n. 40103, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 26/11/2004 ai nn. 14125 registro generale e 8012 registro particolare, [redacted]

[redacted] collettivo con sede in Civitavecchia [redacted] si è trasformata [redacted] e in Civitavecchia [redacted]

Al Comune di Civitavecchia l'area in Civitavecchia distinta in Catasto al foglio 7 particella 59 di mq. 14070, particella 289 di mq. 8100, particella 302 di mq. 15350, particella 66 di mq. 68520, particella 50 di mq. 9620, particella 65 di mq. 2670, particella 301 di mq. 4530 e particella 271 di mq. 30060, ed al foglio 11 particella 5 di mq. 100180, particella 11 di mq. 10265, particella 117 di mq. 24665 e particella 12 di mq. 9660, intestata alla società [redacted] con sede in [redacted] nonché l'area ivi distinta in Catasto al foglio 11 particella 9 di mq. 206540 e particella 87 di mq. 40480 [redacted]

decreto di espropriazione e occupazione definitiva del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 2213 del 24/10/1981, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 16/02/1982 ai nn. 1288 registro generale e 1084 registro particolare, e successiva trascrizione in rettifica del 3/3/1982 ai nn. 1749 registro generale e 1462 registro particolare, atto intervenuto tra lo stesso Comune di Civitavecchia rappresentato dal Sindaco pro-tempore Iovine Vincenzo Ciro contro [redacted]

[redacted] per quanto di rispettiva titolarità.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 12444 registro particolare n. 7247 del 4/12/2001 a favore di Comune di Civitavecchia, contro [redacted]

[redacted] Società in nome collettivo con sede in Civitavecchia [redacted] in virtù di atto per notar Mario Sconocchia di Civitavecchia del 21/11/2001 repertorio n. 32775. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 398 natura T di are 37.01 e particella 396 natura T di are 9.60. La società [redacted] Società in nome collettivo al fine di uniformarsi a quanto richiesto dall'Istruttore Direttivo Amministrativo del Settore Edilizia e Uso del Territorio del Comune di Civitavecchia, con sua nota del 13/11/2001 prot. 2036, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare a parcheggio auto la superficie di mq. 687,50 del terreno suddescritto e l'intera superficie del medesimo di mq. 4.661 alla superficie di mq. 820.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 7938 registro particolare n. 1747 del 18/7/2002 di euro 227.242,00 a favore Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara c.f. 01848410039, domicilio ipotecario eletto in Novara, Via Negrone n. 12, contro [redacted]

[redacted] Società in nome collettivo con sede in [redacted] in virtù di atto per notar Massimo Martella di Civitavecchia del 12/7/2002 repertorio n. 1218. Mutuo di euro 113.621,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 396 natura T di are 37.97 ed al foglio 7 particella 958 natura T di are 6.63.

#### **Annotazioni:**

- registro generale n. 12118 registro particolare n. 2447 del 26/10/2006. Erogazione a saldo:



- registro generale n. 7524 registro particolare n. 1095 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 7439 registro particolare n. 4424 del 9/6/2004 a favore di Comune di Civitavecchia, [redacted] nome collettivo con sede in Civitavecchia [redacted] in virtù di atto per notar Giancarlo Castorina di Roma del 25/5/2004 repertorio n. 56790. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 398 natura T di are 37.01 e particella 396 natura T di are 9.60 [redacted]

[redacted] quanto richiesto dall'Istruttore Direttivo Amministrativo del Dipartimento di Urbanistica Territorio del Comune di Civitavecchia, con sua nota del 13/11/2001 prot. 2036, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare a parcheggio auto la superficie di mq. 800 del terreno suddescritto e l'intera superficie del medesimo terreno di mq. 4500 alla superficie di mq. 847,92.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 14572 registro particolare n. 3494 del 10/12/2004 di euro 825.000,00 [redacted] Viterbo c.f. 01383000567, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 129, contro, in qualità di terza datrice di ipoteca, [redacted] Società a responsabilità limitata con sede in Civitavecchia c.f. [redacted], in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma del 3/12/2004 repertorio n. 42772. A garanzia di apertura di credito della somma di euro 550.000,00 [redacted] con sede in Civitavecchia c.f. [redacted], della durata di 1 anno 6 mesi 10 giorni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T-1.

**Annotazione:**

- registro generale n. 7523 registro particolare n. 1094 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 2005 registro particolare n. 1170 del 13/2/2007 a favore di Comune di Civitavecchia, contro [redacted] Società a responsabilità limitata con sede in Civitavecchia c.f. [redacted] in virtù di atto per notar Antonino D'Agostino di Roma del 12/2/2007 repertorio n. 666474. Immobile interessato: intera proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura T di are 44.60.

[redacted] Società a responsabilità limitata [redacted] per sé, successori ed aventi causa a vincolare il lotto di terreno di mq. 4.460 alla superficie coperta di progetto di mq. 1956,76 ed a parcheggio pubblico la superficie di mq. 462,50.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 6663 registro particolare n. 1817 del 26/5/2007 di euro 900.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. [redacted] domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 12 [redacted] con sede in Civitavecchia c.f. [redacted] in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma del 23/5/2007 repertorio n. 98052. Mutuo di euro 600.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T.

**Annotazione:**



- registro generale n. 7525 registro particolare n. 1096 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 8988 registro particolare n. 5280 dell'1/8/2008 a favore di Comune di Civitavecchia, [REDACTED] con sede in Civitavecchia c.f. [REDACTED] in virtù di atto per notar Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri di Civitavecchia del 29/7/2008 repertorio n. 18011. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T ed al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura EU. La società [REDACTED] al fine di uniformarsi a quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale, con nota del 23/7/2008 protocollo generale n. 32712, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare la superficie di mq. 4.500 del lotto a disposizione, la superficie copribile di progetto di mq. 2.220,30, nonché la superficie di mq. 2.200,00 a parcheggio auto.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 6254 registro particolare n. 1503 del 13/5/2009 di euro 1.050.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. 01383000567, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 129, [REDACTED] con sede in Civitavecchia [REDACTED] in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma dell'11/5/2009 repertorio n. 131567. Mutuo condizionato di [REDACTED] anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 Via Maurizio Busnengo, n.1, al piano T-1 ed al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura EU di are 44.60.

#### **Annotazioni:**

- **registro** generale n. 11046 registro particolare n. 2158 del 17/9/2010. Erogazione a saldo;  
- **registro** generale n. 7522 registro particolare n. 1093 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** verbale di pignoramento immobili registro generale n. 6588 registro particolare n. 4364 del 3/8/2012 [REDACTED] in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia del 18/6/2012 repertorio n. 1762. Pignoramento, diritti pari 1/1 sub 501-503-504-505-506-507-509-509, diritti pari ad un mezzo di proprietà delle unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T; 2) diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T. Vedi nota di trascrizione. **Allegato "V"**

- **trascrizione** verbale di pignoramento immobili registro generale n. 1693 registro particolare n. 1231 del 27/2/2011 [REDACTED] sede in Civitavecchia c.f. 05138701007, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia dell'1/2/2018 repertorio n. 101. Pignoramento su: diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T.

**N.B. SI CONSIGLIA DI EFFETTUARE NUOVA ISPEZIONE ipotecaria PRIMA DELLA VENDITA.**



Proprietà:

L'unità immobiliare è pervenuta [redacted] per atto di vendita a rogito del Notaio Dott. Massimo Martella del 08/04/2011 rep. 4080/2896 trascritto a Civitavecchia in data 14-04-2011 ai nn. 3903 Reg. Gen. n. 2244 Reg. part. **Allegato "L"**

**Risposta al Quesito n° 2.**

**Già come detto in premessa l'immobile è privo di accesso, pertanto si dovrà analizzare la possibilità di costituire una servitù sull'intero subalterno 510 a favore del lotto e/o dei lotti, che si andranno ad identificare con la presente perizia.**

Ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane, nonché con la bretella di collegamento Autostrada A/12 - Porto di Civitavecchia.

Tale ubicazione in passato ha favorito un deciso sviluppo della zona oggi testimoniato dalla presenza di un grosso centro logistico intermodale e da una serie di capannoni sede di piccole e medie imprese.

Facente parte della zona Industriale/Commerciale, ormai nota alla Città di Civitavecchia.

L'intera zona ove sorge il capannone industriale è stata edificata nel corso degli anni 2000, il capannone in questione risulta edificato a cavallo degli anni 2004/2006.

**Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era così composta:**

l'immobile costituito da un locale posto al piano terra (destinazione reception) di altezza variabile.

Questo bene comune serve gli immobili dislocati al piano primo, secondo e lastrico solare (disposto al piano secondo e terzo).

E' parte integrante di un capannone industriale di maggior consistenza (edificio) dislocato su più piani (terra, primo, secondo e lastrico solare).

L'immobile in questione non ha accesso diretto dalle pubbliche vie denominate "Via Busnengo e Siligato", in quanto l'area circostante l'immobile, distinta in catasto urbano al foglio n. 11 p.lla 468 sub 510, pur essendo di proprietà della Soc. [redacted] (come si evince dal fascicolo telematico è stato dichiarato estinto dalle seguenti procedure: (pignoramento del 03-08-2012 - pignoramento ad integrazione del 27-02-2018), ordinando anche la cancellazione.

L'intero edificio di cui fa parte l'immobile, si presenta di forma rettangolare, completamente realizzato con struttura portante prefabbricata in C.A. precompresso, con chiusura orizzontale (soffitto copertura in piano) costituita, anch'essa da travi in C.A. precomprese.

Le rifiniture interne sono di tipo industriale carrabile, con pavimentazione in cemento, la scala di accesso ai piani superiori risulta allo stato grezzo, anche il vano ascensore risulta allo stato grezzo.

Le pareti interne risultano intonacate.

E' privo di impianto elettrico autonomo, risultano installati alcuni punti luce e privo degli infissi interni ed esterni.

L'immobile è dotato di un'ampia apertura anch'essa priva di portone.

**Nel complesso, il fabbricato principale si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.**

La zona è asservita da beni di prima necessità nelle vicinanze troviamo, il Centro Commerciale denominato [redacted], fermata mezzi pubblici, dista circa sei chilometri dal nodo autostradale di Civitavecchia (nuovo tratto "Autostrada A/12 - Roma - Civitavecchia -



Tarquinia”).

A circa quattro chilometri è ubicato il porto crocieristico di Civitavecchia “Molo Vespucci”, nonché le banchine commerciali e industriali.

A circa cinquanta chilometri è ubicato l'aeroporto intercontinentale “Leonardo Da Vinci”.

Il tutto per una superficie utile commerciale di mq 78,33 e mq lordi 88,00

Risposta al Quesito n° 3.

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento, in quanto i dati catastali indicati nel pignoramento consentono, l'individuazione del bene.

I dati indicati nel pignoramento hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

**N.B. il sottoscritto fa osservare che il bene pignorato, non ha accesso diretto, in quanto risulta intercluso.**

L'unico accesso disponibile potrà avvenire esclusivamente a mezzo del subalterno 510, costituendo una servitù parziale o totale.

Il subalterno 510 di categoria catastale D/7 (area scoperta – destinazione parcheggio) ha una rendita catastale di € 14.387,76 e di proprietà della Soc. [REDACTED] Allegato “T”

Risposta al Quesito n° 4.

L'immobile è regolarmente accatastrato e la planimetria corrisponde con la sagoma di ingombro; è stato eseguito aggiornamento catastale in data 10-09-2019 per esatta rappresentazione dei subalterni 506-507-508.

Risposta al Quesito n° 5.

Nel P.R.G. del Comune di Civitavecchia l'unità immobiliare è compresa in zona per servizi produttivi (delibera di consiglio Comunale n. 117 del 17-08-199) nel comparto per insediamenti artigianali, distinto come lotto “R” comparto 4.4.H nello schema di frazionamento.

L'area ove ricade l'immobile non è soggetta a vincoli.

Risposta al Quesito n° 6.

Per la costruzione dell'intero complesso (capannone Industriale), di cui è parte integrante l'immobile oggetto di esecuzione (locale unico + servizi “piano terra”), dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Civitavecchia è stato realizzato mediante i seguenti titoli:

Concessione Edilizia n. 250 del 13-11-2001; rilasciata al sig. [REDACTED]

Convenzione del 06-11-2001 Rep. 219 è stata ratificata l'assegnazione del lotto, ovvero distinto in catasto al foglio 11 p.lle 396-398, oggi particella 468 sub 501-503-504-506-507-508-510-512-513-514\* (\*già trasferito dal Tribunale di Civitavecchia)

Atto d'obbligo del 21-11-2001 di vincolo di parcheggio auto per mq 687,50;

Permesso di Costruire (variante alla concessione n. 250/2001), n. 21 del 13-02-2004

[REDACTED]  
Per le modifiche apportate fu resa necessaria integrare la convenzione Rep. 219/2001 con successivo atto Rep. n. 13 del 29-01-2003;



Permesso di Costruire n. 9 del 15-01-2007 rilasciato [redacted]  
amministratore unico [redacted]  
Permesso di Costruire n. 28 del 19-05-2008 rilasciato [redacted]  
amministratore [redacted]  
S.C.I.A. prot. n. 44456 del 17-06-2014, intestata a [redacted] in qualità di  
amministratore [redacted]  
Richiesta Certificato di Agibilità del 04-07-2014, ad oggi (09-09-2019) non ha  
ottenuto la certificazione.

Durante il corso del sopralluogo si è riscontrato la realizzazione di un tramezzo interno, che può essere sanato, oppure rimosso.

**Risposta al quesito n. 7.**

Non vi sono procedimenti giudiziari, oltre a quelli già indicati al quesito 1.

**Risposta al Quesito n° 8.**

La tipologia, l'occupazione e la collocazione dell'immobile immobiliare non consente la vendita in lotto unico, pertanto successivamente sarà oggetto di accorpamento ai lotti definiti.

**Risposta al Quesito n° 9.**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, è pignorato per 1/1 di proprietà esclusiva della società esecutiva [redacted]

**Risposta al Quesito n° 10.**

L'immobile pignorato risulta [redacted] Allegato  
"G"

Il contratto prevedeva la sola assegnazione dei subaltemi 505 - 509 (ora 512-513) e in uso il 510.

**Risposta al Quesito n° 11.**

Come sopra

**Risposta al Quesito n° 12.**

Non esiste alcuno dei vincoli, oneri, diritti, usi civici previsti nel presente quesito.

**Sull'intero immobile non è costituito condominio.**

L'area ove ricade l'immobile non è soggetta alcun tipo di vincolo come già descritto al quesito 5.

**Risposta al Quesito n° 13.**

- **Premesso che un bene può presentare vari valori ( di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).**





- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.
- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, è opportuno soffermarci brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni, in modo particolare nella zona industriale di Civitavecchia dato il perdurare della crisi economica sia locale che nazionale, si è assistito negli anni ad una concentrazione delle richieste per i beni immobiliari similari, di contro ad un aumento dell'offerta di capannoni similari a quello oggetto di stima sia per tipologia che per metrature.

I dati storici raccolti, nonché, le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

Tali valori sono stati determinati procedendo nel seguente modo:

il punto di partenza ai fini della stima è stato l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

Per l'area industriale di interesse (F.1/Suburbana/Zona di Espansione Scaglia – Borgata Aurelia), l'OMI suggerisce i seguenti valori unitari di riferimento (aggiornati al primo semestre 2018):

Capannoni industriali in stato di conservazione normale 650,00 – 950,00 euro/mq.

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, della manutenzione e dell'impiantistica. **Allegato "S"**

Sono state poi effettuate indagini di mercato per beni analoghi contattando agenzie immobiliari della zona, visto anche che dai sopralluoghi effettuati nella stessa località risultano in vendita diversi capannoni industriali esistenti e il cui anno di costruzione non differisce molto da quello dell'immobile in oggetto. Sono risultati valori unitari di mercato per i capannoni industriali, vista la particolare crisi del settore, inferiori a quelli riportati dall'OMI pari a circa 550,00 – 920,00 euro/mq, valori però che tengono conto della caratteristica degli immobili della zona, infatti non si può parlare di capannoni industriali in senso stretto, dal momento che si dovrebbe nella realtà parlare più di locali deposito (prevalenza della superficie) dotati di locali accessori direzionali.

Nel caso specifico, l'edificio, ospita [REDACTED] le macchine dei croccristi che partono settimanalmente dal porto Croccristico di Civitavecchia.

Ritengo, per questa motivazione che il valore commerciale sia pari ad euro 1.000,00 mq in stato di conservazione e manutenzione normale.

Visto che l'immobile de quo è da ultimare, ovvero, è costituito esclusivamente dalle strutture in calcestruzzo privo degli infissi interni ed esterni, impiantistica realizzata parzialmente (elettrico, idrico e servizi igienici), si ritiene che queste strutture abbiano un costo medio di costruzione pari ad euro 400,00 al mq, in considerazione che lo stesso deve essere completato.

### "STIMA DI MERCATO".

Ai fini del calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene "Edificio Industriale";



L'edificio è ubicato nel comune di Civitavecchia (Loc. Monna Felicità), non ha accesso diretto dalle vie "Busnengo e Siligato"; ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane

- La zona in cui è ubicato l'immobile è di tipo industriale/commerciale.  
L'edificio principale si sviluppa su 3 piani fuori terra.
- ha destinazione industriale/uffici o centro direzionale;
- lo stato complessivo dell'immobile è buono; mancano le opere di rifinitura precedentemente descritte.
- la superficie commerciale dell'immobile di mq 88,00 lordi;
- l'immobile gode di buoni affacci.

**nonché dei seguenti coefficienti di merito:**

- Stato locativo: [REDACTED]
- Proprietà: [REDACTED]
- Piano: terra-primo-secondo;
- Stato di conservazione: buono;
- Luminosità: luminoso "soleggiatura diretta";
- Esposizione e vista: mista;
- Tipologia: Industriale;
- Edificio: realizzato negli anni - 2004-2010;
- Riscaldamento: no
- Ascensore: predisposizione

Tenuto conto delle considerazioni su riportate si può stabilire il prezzo di mercato al mq in € 400,00 si avrà:

Mq 88,00 x €/mq 400,00 = € 35.200,00 (valore di mercato).

#### **FORMAZIONE DEL LOTTO, DATI CATASTALI E CONFINI:**

1. VENDITA LOTTO n. 1 (verrà successivamente accorpato ad altri lotti)

€ 35.200,00 valore finale - Diconsi euro trentacinquemiladuecento/00

2. DATI CATASTALI:

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:

- Foglio 11 - plla 468 - sub 501 (bene comune non censibile ai sub 506-507-508); Allegato 1

3. CONFINI:

sub 510 - sub 503 - sub 504 salvo altri.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

€ 35.200,00 valore finale - Diconsi euro trentacinquemiladuecento/00



Il bene pignorato risulta intercluso tra altra [redacted] non ha accesso diretto dalla via denominata Siligato n. 1, l'accesso avviene dal subalterno 310 di proprietà dell'esecutata.



## LOTTO N. 2

Allegato "U" Color giallo - allegato 2

**Immobile sito in Civitavecchia (Loc Monna Felicita), privo di accesso ricompreso tra via Antonio Siligato 1 e via Maurizio Busnengo snc (già 1).**

### Risposta al Quesito n° 1.

E' stato verificato in via prioritaria la presenza della documentazione ipo-catastale (in atti) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente al soggetto a carico del quale verte la procedura esecutiva in oggetto al fine di accertare, come di seguito riportato, l'elenco aggiornato alla attualità delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile:

Porzione di unità immobiliare così disposta;

**Unico locale posto al piano terra, altezza 7,70**

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - p.la 468 - sub 503 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano terra - R.C. € 1.016,00);  
**Allegato "2"**

### Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

██████████ con sede in Roma C.F. ██████████ (proprietà 1/1) è addivenuta proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento in virtù degli atti di stipula redatti dal del Notaio Dott. Massimo Martella del 8-04-2011:

1° Atto - Rep. n. 4080 Racc. n. 2896 registrato a Civitavecchia il 14-04-2011 al n. 3903 Reg. gen. al n. 2244 Reg. Part., i beni compravenduti erano i seguenti: distinti in catasto urbano al foglio 11 p.la 468 - sub 503-504-505-506-507-508-501 (quota 1/1) sub 510 (quota 1/2). Allegato "L"

2° Atto - Rep. n. 4081 Racc. 2897 registrato a Civitavecchia il 14-04-2011 al n. 3904 Reg. gen. al n. 2245 Reg. Part.; i beni compravenduti erano i seguenti: distinti in catasto urbano al foglio 11 p.la 468 - sub 509 (quota 1/1) sub 510 (quota 1/2). Allegato "L"

### Storia Ipotecaria:

Con l'atto di compravendita per notar Massimo Martella di Civitavecchia dell'8/4/2011 repertorio n. 4080, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 14/4/2011 ai nn. 3903 registro generale e 2244 registro particolare, i diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia Via Maurizio Busnengo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510, nonché sono pervenuti per la quota 1/1, sub 501-503-504-505-506-507-508 ██████████ con sede in Civitavecchia ██████████

Con l'atto di compravendita per notar Massimo Martella di Civitavecchia dell'8/4/2011 repertorio n. 4081, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 14/4/2011 ai nn. 3904 registro generale e 2245 registro particolare, i diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia Via Maurizio Busnengo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510, nonché, è pervenuto per la quota 1/1 il sub 509 alla società ██████████



con sede in Roma c.f. [REDACTED], dalla medesima [REDACTED] con sede in Civitavecchia [REDACTED]

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 396 natura T di are 37.97 (giusto frazionamento del 13/9/2001 protocollo 6600) ed al foglio 7 particella 958 natura T di are 6.63 (giusto frazionamento del 21/8/2001 protocollo 6178), è pervenuta a [REDACTED] con sede in Civitavecchia c.f. 05138701007, dal Comune di Civitavecchia, con l'atto di compravendita del Comune di Civitavecchia del 6/11/2001 repertorio n. 219/2001, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 22/11/2001 ai nn. 11737 registro generale e 6963 registro particolare, con l'atto di compravendita in rettifica del Comune di Civitavecchia del 23/5/2002 repertorio n. 97/2002, trascritto presso la stessa Conservatoria il 31/5/2002 ai nn. 5728 registro generale e 3520 registro particolare, l'atto di compravendita in rettifica del Comune di Civitavecchia del 29/1/2003 repertorio n. 13/2003, trascritto presso la medesima Conservatoria il 12/2/2003 ai nn. 1637 registro generale e 1142 registro particolare.

Con l'atto di trasformazione di società per notar Andrea De Nicola di Roma del 12/11/2004 repertorio n. 40103, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 26/11/2004 ai nn. 14125 registro generale e 8012 registro particolare, [REDACTED] Società in nome collettivo con sede in Civitavecchia c.f. [REDACTED] si è trasformata nella [REDACTED] con sede in Civitavecchia c.f. [REDACTED]

Al Comune di Civitavecchia l'area in Civitavecchia distinta in Catasto al foglio 7 particella 59 di mq. 14070, particella 289 di mq. 8100, particella 302 di mq. 15350, particella 66 di mq. 68520, particella 50 di mq. 9620, particella 65 di mq. 2670, particella 301 di mq. 4530 e particella 271 di mq. 30060, ed al foglio 11 particella 5 di mq. 100180, particella 11 di mq. 10265, particella 117 di mq. 24665 e particella 12 di mq. 9660, intestata alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] nonché l'area ivi distinta in Catasto al foglio 11 particella 9 di mq. 206540 e particella 87 di mq. 40480, intestata alla [REDACTED], sono pervenute, tra gli altri immobili, con il decreto di espropriazione e occupazione definitiva del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 2213 del 24/10/1981, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 16/02/1982 ai nn. 1288 registro generale e 1084 registro particolare, e successiva trascrizione in rettifica del 3/3/1982 ai nn. 1749 registro generale e 1462 registro particolare, atto intervenuto tra lo stesso Comune di Civitavecchia rappresentato dal Sindaco pro-tempore Iovine Vincenzo Ciro, contro [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma, per quanto di rispettiva titolarità.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 12444 registro particolare n. 7247 del 4/12/2001 a favore di Comune di Civitavecchia [REDACTED] Società in nome collettivo con sede in Civitavecchia c.f. [REDACTED] in virtù di atto per notar Mario Sconocchia di Civitavecchia del 21/11/2001 repertorio n. 32775. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 398 natura T di are 37.01 e particella 396 natura T di are 9.60. [REDACTED] ivo al fine di uniformarsi a



quanto richiesto dall'Istruttore Direttivo Amministrativo del Settore Edilizia e Uso del Territorio del Comune di Civitavecchia, con sua nota del 13/11/2001 prot. 2036, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare a parcheggio auto la superficie di mq. 687,50 del terreno suddescritto e l'intera superficie del medesimo di mq. 4.661 alla superficie di mq. 820.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 7938 registro particolare n. 1747 del 18/7/2002 di euro 227.242,00 a favore Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara c.f. 01848410039, domicilio ipotecario eletto in Novara, Via Negroni n. 12, [redacted] collettivo con sede in Civitavecchia c.f. [redacted], in virtù di atto per notar Massimo Martella di Civitavecchia del 12/7/2002 repertorio n. 1218. Mutuo di euro 113.621,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 396 natura T di arc 37.97 ed al foglio 7 particella 958 natura T di arc 6.63.

**Annotazioni:**

- registro generale n. 12118 registro particolare n. 2447 del 26/10/2006. Erogazione a saldo;  
- registro generale n. 7524 registro particolare n. 1095 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 7439 registro particolare n. 4424 del 9/6/2004 a favore di Comune di Civitavecchia, contro [redacted] Società in nome collettivo con sede in Civitavecchia c.f. [redacted], in virtù di atto per notar Giancarlo Castorina di Roma del 25/5/2004 repertorio n. 56790. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 398 natura T di arc 37.01 e particella 396 natura T di arc 9.60. [redacted]

quanto richiesto dall'Istruttore Direttivo Amministrativo del Dipartimento di Urbanistica Territorio del Comune di Civitavecchia, con sua nota del 13/11/2001 prot. 2036, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare a parcheggio auto la superficie di mq. 800 del terreno suddescritto e l'intera superficie del medesimo terreno di mq. 4500 alla superficie di mq. 847,92.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 14572 registro particolare n. 3494 del 10/12/2004 di euro 825.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. 01383000567, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 129, contro, in qualità di terza datrice di ipoteca [redacted] c.f. [redacted], in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma del 3/12/2004 repertorio n. 42772. A garanzia di apertura di credito della somma di euro 550.000,00 concessa alla società [redacted] con sede in Civitavecchia c.f. [redacted], della durata di 1 anno 6 mesi 10 giorni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T-1.

**Annotazione:**

- registro generale n. 7523 registro particolare n. 1094 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 2005 registro particolare n. 1170 del 13/2/2007 a favore di Comune di Civitavecchia, [redacted] in virtù di atto per notar Antonino D'Agostino di Roma del 12/2/2007 repertorio n. 666474. Immobile interessato: intera proprietà dell'unità



immobiliare in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura T di are 44,60.

██████████ Società a responsabilità limitata si è obbligata nei confronti del Comune di Civitavecchia, per sé, successori ed aventi causa a vincolare il lotto di terreno di mq. 4.460 alla superficie coperta di progetto di mq. 1956,76 ed a parcheggio pubblico la superficie di mq. 462,50. - **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 6663 registro particolare n. 1817 del 26/5/2007 di euro 900.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. 01383000567, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 129, ██████████ con sede in Civitavecchia c.f. ██████████ in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma del 23/5/2007 repertorio n. 98052. Mutuo di euro 600.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T.

**Annotazione:**

- registro generale n. 7525 registro particolare n. 1096 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 8988 registro particolare n. 5280 dell'1/8/2008 a favore di Comune di Civitavecchia, ██████████ con sede in Civitavecchia c.f. ██████████, in virtù di atto per notar Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri di Civitavecchia del 29/7/2008 repertorio n. 18011. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T ed al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura EU. ██████████ al fine di uniformarsi a quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale, con nota del 23/7/2008 protocollo generale n. 32712, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare la superficie di mq. 4.500 del lotto a disposizione, la superficie copribile di progetto di mq. 2.220,30, nonché la superficie di mq. 2.200,00 a parcheggio auto.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 6254 registro particolare n. 1503 del 13/5/2009 di euro 1.050.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. 01383000567, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 129, contro ██████████ con sede in Civitavecchia c.f. ██████████, in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma dell'11/5/2009 repertorio n. 131567. Mutuo condizionato di euro 700.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 Via Maurizio Busnengo, n.1, al piano T-1 ed al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura EU di are 44,60.

**Annotazioni:**

- registro generale n. 11046 registro particolare n. 2158 del 17/9/2010. Erogazione a saldo;  
- registro generale n. 7522 registro particolare n. 1093 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** verbale di pignoramento immobili registro generale n. 6588 registro particolare n. 4364 del 3/8/2012 a favore di Carivit - Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo contro ██████████ con sede in Roma c.f. ██████████ in virtù di atto dell'Ufficio Giudiziario di Civitavecchia del 18/6/2012 repertorio n. 1762. Pignoramento, diritti pari 1/1 sub 501-503-504-505-506-507-509-509, diritti pari ad un mezzo di proprietà delle unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T; 2) diritti pari ad un mezzo di



proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T. Vedi nota di trascrizione. **Allegato "V"**

- **trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n. 1693 registro particolare n. 1231 del 27/2/2018 a favore [redacted] con sede in Torino, contro [redacted] con sede in Civitavecchia c.f. [redacted], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia dell' 1/2/2018 repertorio n. 101. Pignoramento su: diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T.

**N.B. SI CONSIGLIA DI EFFETTUARE NUOVA ISPEZIONE ipotecaria PRIMA DELLA VENDITA.**

Proprietà:

L'unità immobiliare è pervenuta [redacted] per atto di vendita a rogito del Notaio Dott. Massimo Martella del 08/04/2011 rep. 4080/2896 trascritto a Civitavecchia in data 14-04-2011 ai nn. 3903 Reg. Gen. n. 2244 Reg. part. **Allegato "L"**

**Risposta al Quesito n° 2.**

**Già come detto in premessa l'immobile è privo di accesso, pertanto si dovrà analizzare la possibilità di costituire una servitù sull'intero subalterno 510 a favore del lotto e/o dei lotti, che si andranno ad identificare con la presente perizia.**

Ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vic urbane ed extraurbane, nonché con la bretella di collegamento Autostrada A/12 – Porto di Civitavecchia.

Tale ubicazione in passato ha favorito un decreto sviluppo della zona oggi testimoniato dalla presenza di un grosso centro logistico intermodale e da una serie di capannoni sede di piccole e medie imprese.

Facente parte della zona Industriale/Commerciale, ormai nota alla Città di Civitavecchia.

L'intero zona ove sorge il capannone industriale è stata edificata nel corso degli anni 2000. Il capannone in questione risulta edificato a cavallo degli anni 2004/2006.

**Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era così composta:**

l'immobile costituito da un locale posto al piano terra di altezza mt 7,70 è parte integrante di un capannone industriale di maggior consistenza (edificio) dislocato su più piani (terra, primo, secondo e lastrico solare.

L'immobile in questione non ha accesso diretto dalle pubbliche vie denominate " Via Busnengo e Siligato", in quanto l'area circostante l'immobile, distinta in catasto urbano al foglio n. 11 p.lla 468 sub 510, pur essendo [redacted] me si evince dal fascicolo telematico è stato dichiarato estinto dalle seguenti procedure: (pignoramento del 03-08-2012 – pignoramento ad integrazione del 27-02-2018), ordinando anche la cancellazione.

L'intero edificio di cui fa parte l'immobile, si presenta di forma rettangolare, completamente realizzato con struttura portante prefabbricata in C.A. precompresso, con chiusura orizzontale (solaio copertura in piano) costituita, anch'essa da travi in C.A. precomprese.

Le rifiniture interne sono di tipo industriale carrabile, con pavimentazione in cemento, il servizio igienico risulta pavimentato e maiolicato e privo di sanitari.

Le pareti interne non risultano intonacate, sono allo stato grezzo (cemento a faccia vista).





L'è privo di impianto elettrico autonomo, risultano installati alcuni punti luce.  
L'è privo degli infissi interni ed esterni.  
L'immobile è dotato di un'ampia apertura carrabile anch'essa priva di portone.

**Nel complesso, il fabbricato principale si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.**

La zona è asservita da beni di prima necessità nelle vicinanze troviamo, il Centro Commerciale denominato "La Scaglia", fermata mezzi pubblici, dista circa sei chilometri dal nodo autostradale di Civitavecchia (nuovo tratto "Autostrada A/12 - Roma - Civitavecchia - Tarquinia").

A circa quattro chilometri è ubicato il porto crocieristico di Civitavecchia "Molo Vespucci", nonché le banchine commerciali e industriali.

A circa cinquanta chilometri è ubicato l'aeroporto intercontinentale "Leonardo Da Vinci".

**Il tutto per una superficie utile commerciale di mq 112,61 e mq lordi 133,00**

**Risposta al Quesito n° 3.**

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento, in quanto i dati catastali indicati nel pignoramento consentono, l'individuazione del bene.  
I dati indicati nel pignoramento hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

**N.B. il sottoscritto fa osservare che il bene pignorato, non ha accesso diretto, in quanto risulta intercluso.**

**L'unico accesso disponibile potrà avvenire esclusivamente a mezzo del subalterno 510, costituendo una servitù parziale o totale.**

**Il subalterno 510 di categoria catastale D/7 (area scoperta - destinazione parcheggio) ha una rendita catastale di € 14.387,76 e di proprietà della [REDACTED]**

**Risposta al Quesito n° 4.**

L'immobile è regolarmente accatastrato e la planimetria corrisponde con la sagoma di ingombro.

**Risposta al Quesito n° 5.**

Nel P.R.G. del Comune di Civitavecchia l'unità immobiliare è compresa in zona per servizi produttivi (delibera di consiglio Comunale n. 117 del 17-08-199) nel comparto per insediamenti artigianali, distinto come lotto "R" comparto 4.4.H nello schema di frazionamento.  
L'area ove ricade l'immobile non è soggetta a vincoli.

**Risposta al Quesito n° 6.**

Per la costruzione dell'intero complesso (capannone Industriale), di cui è parte integrante l'immobile oggetto di esecuzione (locale unico + servizi "piano terra"), dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Civitavecchia è stato realizzato mediante i seguenti titoli:



Concessione Edilizia n. 250 del 13-11-2001; rilasciata [redacted]  
Convenzione del 06-11-2001 Rep. 219 è stata ratificata l'assegnazione del lotto, ovvero distinto in catasto al foglio 11 p.lle 396-398, oggi particella 468 sub 501-503-504-506-507-508-510-512-513-514\* (\*già trasferito dal Tribunale di Civitavecchia)  
Atto d'obbligo del 21-11-2001 di vincolo di parcheggio auto per mq 687,50;  
Permesso di Costruire (variante alla concessione n. 250/2001), n. 21 del 13-02-2004 rilasciato a [redacted]  
Per le modifiche apportate fu resa necessaria integrare la convenzione Rep. 219/2001 con successivo atto Rep. n. 13 del 29-01-2003;  
Permesso di Costruire n. 9 del 15-01-2007 rilasciato [redacted] amministratore [redacted]  
Permesso di Costruire n. 28 del 19-05-2008 rilasciato al Signore [redacted] amministratore [redacted]  
S.C.I.A prot. n. 44456 del 17-06-2014, intestata [redacted] amministratore [redacted] Allegato [redacted]  
Richiesta Certificato di Agibilità del 04-07-2014, ad oggi (09-09-2019) non ha ottenuto la certificazione.

Durante il corso del sopralluogo non si sono riscontrate difformità, è da precisare che altezza interna è di mt 7,80, anziché, mt 3,50 come da scheda catastale.

**Risposta al quesito n. 7.**

Non vi sono procedimenti giudiziari, oltre a quelli già indicati al quesito 1.

**Risposta al Quesito n° 8.**

La tipologia, l'occupazione e la collocazione dell'immobile consentono la vendita in lotto unico o in alternativa accorpandolo agli altri immobili oggetto della procedura.

**Risposta al Quesito n° 9.**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, è pignorato per 1/1 di proprietà esclusiva della società esecutata [redacted]

**Risposta al Quesito n° 10.**

L'immobile pignorato risulta detenuto [redacted] affittuaria dei locali. Allegato "G"

Il contratto prevedeva la sola assegnazione dei subalterni 505 – 509 (ora 512-513) e in uso il 510.

**Risposta al Quesito n° 11.**

Come sopra

**Risposta al Quesito n° 12.**

Non esiste alcuno dei vincoli, oneri, diritti, usi civici previsti nel presente quesito.

**Sull'intero immobile non è costituito condominio.**



L'area ove ricade l'immobile non è soggetta alcun tipo di vincolo come già descritto al quesito 5.

Risposta al Quesito n° 13.

- Premesso che un bene può presentare vari valori ( di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).
- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.
- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, è opportuno soffermarci brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni, in modo particolare nella zona industriale di Civitavecchia dato il perdurare della crisi economica sia locale che nazionale, si è assistito negli anni ad una concentrazione delle richieste per i beni immobiliari similari, di contro ad un aumento dell'offerta di capannoni similari a quello oggetto di stima sia per tipologia che per metrature.

I dati storici raccolti, nonché, le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

Tali valori sono stati determinati procedendo nel seguente modo:

il punto di partenza ai fini della stima è stato l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

Per l'area industriale di interesse (E1/Suburbana/Zona di Espansione Scaglia – Borgata Aurelia), l'OMI suggerisce i seguenti valori unitari di riferimento (aggiornati al primo semestre 2018):

Capannoni industriali in stato di conservazione normale 650,00 – 950,00 euro/mq.

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, della manutenzione e dell'impiantistica. **Allegato "S"**

Sono state poi effettuate indagini di mercato per beni analoghi contattando agenzie immobiliari della zona, visto anche che dai sopralluoghi effettuati nella stessa località risultano in vendita diversi capannoni industriali esistenti e il cui anno di costruzione non differisce molto da quello dell'immobile in oggetto. Sono risultati valori unitari di mercato per i capannoni industriali, vista la particolare crisi del settore, inferiori a quelli riportati dall'OMI pari a circa 550,00 – 920,00 euro/mq, valori però che tengono conto della caratteristica degli immobili della zona, infatti non si può parlare di capannoni industriali in senso stretto, dal momento che si dovrebbe nella realtà parlare più di locali deposito (prevalenza della superficie) dotati di locali accessori direzionali.

Nel caso specifico, l'edificio, ospita [REDACTED] le macchine dei croceristi che partono settimanalmente dal porto Croceristico di Civitavecchia.

Ritengo, per questa motivazione che il valore commerciale sia pari ad euro 1.000,00 mq in stato di conservazione e manutenzione normale.

Visto che l'immobile de quo è da ultimare, ovvero, è costituito esclusivamente dalle strutture in calcestruzzo privo degli infissi interni ed esterni, impiantistica realizzata parzialmente (elettrico, idrico e servizi igienici), si ritiene che queste strutture abbiano un costo medio di costruzione pari ad euro 400,00 al mq, in considerazione che lo stesso deve essere completato.



## "STIMA DI MERCATO"

Ai fini del calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

### Il bene "Edificio Industriale";

L'edificio è ubicato nel comune di Civitavecchia (Loc. Monna Felicità), non ha accesso diretto dalle vie "Busnengo e Siligato"; ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane

- La zona in cui è ubicato l'immobile è di tipo industriale/commerciale. L'edificio principale si sviluppa su 3 piani fuori terra.
- ha destinazione industriale/uffici o centro direzionale;
- lo stato complessivo dell'immobile è buono; mancano le opere di rifinitura precedentemente descritte.
- la superficie commerciale dell'immobile di mq 133,00 lordi;
- l'immobile gode di buoni affacci.

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- Stato locativo: detenuto dalla [REDACTED]
- Proprietà: [REDACTED]
- Piano: terra;
- Stato di conservazione: buono;
- Luminosità: luminoso "soleggiatura diretta";
- Esposizione e vista: mista;
- Tipologia: Industriale;
- Edificio: realizzato negli anni - 2004-2010;
- Riscaldamento: no

Tenuto conto delle considerazioni su riportate si può stabilire il prezzo di mercato al mq in € 400,00 si avrà:

Mq 133,00 x €/mq 400,00 = € 53.300,00 (valore di mercato)..

### FORMAZIONE DEL LOTTO, DATI CATASTALI E CONFINI:

#### 4. VENDITA LOTTO n. 2:

€ 53.300,00 valore finale - Diconsiurocinquantatremilatrecento/00

#### 5. DATI CATASTALI:

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:

- Foglio 11 - plla 468 - sub 503 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano terra - R.C. € 1.016,00); Allegato "2"

#### 6. CONFINI:



sub 510 per due lati - sub 514 - sub 501.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

€ 53.300,00 valore finale - Diconsiencinquantatrcmilatrecento/00

Il bene pignorato risulta intercluso tra altra proprietà [redacted] non ha accesso diretto dalla via denominata Siligato n. 1, l'accesso avviene dal subalterno 310 di proprietà dell'esecutata.



### LOTTO N. 3

Allegato "U" Color arancione - allegato 3

**Immobile sito in Civitavecchia (Loc Monna Felicita), privo di accesso ricompreso tra via Antonio Siligato 1 e via Maurizio Busnengo snc (già 1).**

#### Risposta al Quesito n° 1.

È stato verificato in via prioritaria la presenza della documentazione ipo-catastale (in atti) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente al soggetto a carico del quale verte la procedura esecutiva in oggetto al fine di accertare, come di seguito riportato, l'elenco aggiornato alla attualità delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile:

Porzione di unità immobiliare così disposta:

**Unico locale posto al piano terra, altezza mt 3,50**

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - p.la 468 - sub 504 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano terra - R.C. € 2.004,00); Allegato "3"

#### Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

[redacted], con sede in Roma [redacted] proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento in virtù degli atti di stipula redatti dal del Notaio Dott. Massimo Martella del 8-04-2011:

1° Atto - Rep. n. 4080 Racc. n. 2896 registrato a Civitavecchia il 14-04-2011 al n. 3903 Reg. gen. al n. 2244 Reg. Part.; i beni compravenduti erano i seguenti: distinti in catasto urbano al foglio 11 p.la 468 - sub 503-504-505-506-507-508-501 (quota 1/1) sub 510 (quota 1/2). Allegato "L"

2° Atto - Rep. n. 4081 Racc. 2897 registrato a Civitavecchia il 14-04-2011 al n. 3904 Reg. gen. al n. 2245 Reg. Part.; i beni compravenduti erano i seguenti: distinti in catasto urbano al foglio 11 p.la 468 - sub 509 (quota 1/1) sub 510 (quota 1/2). Allegato "L"

#### Storia Ipotecaria:

Con l'atto di compravendita per notar Massimo Martella di Civitavecchia dell'8/4/2011 repertorio n. 4080, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 14/4/2011 ai nn. 3903 registro generale e 2244 registro particolare, i diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia Via Maurizio Busnengo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510, nonché sono pervenuti per la quota 1/1, sub 501-503-504-505-506-507-508 alla società [redacted] sede in Roma c.f. [redacted] sede in Civitavecchia [redacted]

Con l'atto di compravendita per notar Massimo Martella di Civitavecchia dell'8/4/2011 repertorio n. 4081, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 14/4/2011 ai nn. 3904 registro generale e 2245 registro particolare, i diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia Via Maurizio Busnengo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510, nonché, è pervenuto per la quota 1/1 il sub 509 [redacted]



con sede in Roma c.f. [redacted] dalla medesima [redacted] con sede in Civitavecchia

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicità, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 396 natura T di are 37.97 (giusto frazionamento del 13/9/2001 protocollo 6600) ed al foglio 7 particella 958 natura T di are 6.63 (giusto frazionamento del 21/8/2001 protocollo 6178), è pervenuta alla società [redacted] con sede in Civitavecchia c.f. [redacted] dal Comune di Civitavecchia, con l'atto di compravendita del Comune di Civitavecchia del 6/11/2001 repertorio n. 219/2001, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 22/11/2001 ai nn. 11737 registro generale e 6963 registro particolare, con l'atto di compravendita in rettifica del Comune di Civitavecchia del 23/5/2002 repertorio n. 97/2002, trascritto presso la stessa Conservatoria il 31/5/2002 ai nn. 5728 registro generale e 3520 registro particolare, l'atto di compravendita in rettifica del Comune di Civitavecchia del 29/1/2003 repertorio n. 13/2003, trascritto presso la medesima Conservatoria il 12/2/2003 ai nn. 1637 registro generale e 1142 registro particolare.

Con l'atto di trasformazione di società per notar Andrea De Nicola di Roma del 12/11/2004 repertorio n. 40103, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 26/11/2004 ai nn. 14125 registro generale e 8012 registro particolare, [redacted] è trasformata [redacted] in nome collettivo con sede in Civitavecchia c.f. [redacted] si è [redacted] a responsabilità limitata con sede in Civitavecchia c.f. [redacted].

Al Comune di Civitavecchia l'area in Civitavecchia distinta in Catasto al foglio 7 particella 59 di mq. 14070, particella 289 di mq. 8100, particella 302 di mq. 15350, particella 66 di mq. 68520, particella 50 di mq. 9620, particella 65 di mq. 2670, particella 301 di mq. 4530 e particella 271 di mq. 30060, ed al foglio 11 particella 5 di mq. 100180, particella 11 di mq. 10265, particella 117 di mq. 24665 e particella 12 di mq. 9660, intestata alla società [redacted] con sede in [redacted], nonché l'area ivi distinta in Catasto al foglio 11 particella 9 di mq. 206540 e particella 87 di mq. 40480, intestata alla [redacted] sono pervenute, tra gli altri immobili, con il decreto di espropriazione e occupazione definitiva del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 2213 del 24/10/1981, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 16/02/1982 ai nn. 1288 registro generale e 1084 registro particolare, e successiva trascrizione in rettifica del 3/3/1982 ai nn. 1749 registro generale e 1462 registro particolare, atto intervenuto tra lo stesso Comune di Civitavecchia rappresentato dal Sindaco pro-tempore Iovine Vincenzo Ciro, contro [redacted]

[redacted]  
titolarità.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 12444 registro particolare n. 7247 del 4/12/2001 a favore di Comune di Civitavecchia, [redacted] e C. Società in nome collettivo con sede in Civitavecchia c.f. [redacted] in virtù di atto per notar Mario Scocchia di Civitavecchia del 21/11/2001 repertorio n. 32775. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicità, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 398 natura T di are 37.01, e particella 396 natura T di are 9.60. La [redacted] in nome collettivo al fine di uniformarsi a



quanto richiesto dall'Istruttore Direttivo Amministrativo del Settore Edilizia e Uso del Territorio del Comune di Civitavecchia, con sua nota del 13/11/2001 prot. 2036, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare a parcheggio auto la superficie di mq. 687,50 del terreno suddescritto e l'intera superficie del medesimo di mq. 4.661 alla superficie di mq. 820.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 7938 registro particolare n. 1747 del 18/7/2002 di euro 227.242,00 a favore Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara c.f. 01848410039 domicilio ipotecario eletto in Novara, Via Negroni n. 12, c.f. [redacted] nome collettivo con sede in Civitavecchia c.f. [redacted], in virtù di atto per notar Massimo Martella di Civitavecchia del 12/7/2002 repertorio n. 1218. Mutuo di euro 113.621,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinto al Catasto Terreni al foglio 11 particella 396 natura T di are 37.97 ed al foglio 7 particella 958 natura T di are 6.63.

**Annotazioni:**

- registro generale n. 12118 registro particolare n. 2447 del 26/10/2006. Erogazione a saldo;  
- registro generale n. 7524 registro particolare n. 1095 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 7439 registro particolare n. 4424 del 9/6/2004 a favore di Comune di Civitavecchia, contra [redacted] nome collettivo con sede in Civitavecchia c.f. [redacted], in virtù di atto per notar Giancarlo Castorina di Roma del 25/5/2004 repertorio n. 56790. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 398 natura T di are 37.01 e particella 396 natura T di are 9.60. La [redacted] al fine di uniformarsi a quanto richiesto dall'Istruttore Direttivo Amministrativo del Dipartimento di Urbanistica Territorio del Comune di Civitavecchia, con sua nota del 13/11/2001 prot. 2036, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare a parcheggio auto la superficie di mq. 800 del terreno suddescritto e l'intera superficie del medesimo terreno di mq. 4500 alla superficie di mq. 847,92.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 14572 registro particolare n. 3494 del 10/12/2004 di euro 825.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. 01383000567, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 129, contro, in qualità di terza datrice di ipoteca, [redacted] Società a responsabilità limitata con sede in Civitavecchia c.f. [redacted] in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma del 3/12/2004 repertorio n. 42772. A garanzia di apertura di credito della somma di euro 550.000,00 concessa alla società [redacted] con sede in Civitavecchia c.f. [redacted], della durata di 1 anno 6 mesi 10 giorni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T-1.

**Annotazione:**

- registro generale n. 7523 registro particolare n. 1094 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 2005 registro particolare n. 1170 del 13/2/2007 a favore di Comune di Civitavecchia, [redacted] Società a responsabilità limitata con sede in Civitavecchia c.f. [redacted] in virtù di atto per notar Antonino D'Agostino di Roma del 12/2/2007 repertorio n. 666474. Immobile interessato: intera proprietà dell'unità





immobiliare in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura T di are 44.60.

La società Papa - Società a responsabilità limitata si è obbligata nei confronti del Comune di Civitavecchia, per sé, successori ed aventi causa a vincolare il lotto di terreno di mq. 4.460 alla superficie coperta di progetto di mq. 1956,76 ed a parcheggio pubblico la superficie di mq. 462,50.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 6663 registro particolare n. 1817 del 26/5/2007 di euro 900.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. 01383000567, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 129, [redacted] con sede in Civitavecchia c.f. [redacted] in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma del 23/5/2007 repertorio n. 98052. Mutuo di euro 600.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T.

**Annotazione:**

- registro generale n. 7525 registro particolare n. 1096 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 8988 registro particolare n. 5280 dell'1/8/2008 a favore di Comune di Civitavecchia [redacted] con sede in Civitavecchia c.f. [redacted] in virtù di atto per notar Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulicri di Civitavecchia del 29/7/2008 repertorio n. 18011. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T ed al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura EU. [redacted] fine di uniformarsi a quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale, con nota del 23/7/2008 protocollo generale n. 32712, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare la superficie di mq. 4.500 del lotto a disposizione, la superficie copribile di progetto di mq. 2.220,30, nonché la superficie di mq. 2.200,00 a parcheggio auto.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 6254 registro particolare n. 1503 del 13/5/2009 di euro 1.050.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. 01383000567, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 129, [redacted] con sede in Civitavecchia c.f. [redacted] in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma dell'11/5/2009 repertorio n. 131567. Mutuo condizionato di euro 700.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 Via Maurizio Busnengo, n.1, al piano T-1 ed al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura EU di are 44.60.

**Annotazioni:**

- registro generale n. 11046 registro particolare n. 2158 del 17/9/2010. Erogazione a saldo;  
- registro generale n. 7522 registro particolare n. 1093 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** verbale di pignoramento immobili registro generale n. 6588 registro particolare n. 4364 del 3/8/2012 a favore di Carivit - Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo [redacted] con sede in Roma c.f. [redacted] in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia del 18/6/2012 repertorio n. 1762. Pignoramento, diritti pari 1/1 sub 501-503-504-505-506-507-509-509, diritti pari ad un mezzo di proprietà delle unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al



foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T; 2) diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T. Vedi nota di trascrizione. **Allegato "V"**

- **trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n. 1693 registro particolare n. 1231 del 27/2/2018 a favore Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino [REDACTED] con sede in Civitavecchia c.f. [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia dell' 1/2/2018 repertorio n. 101. Pignoramento su: diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T.

**N.B. SI CONSIGLIA DI EFFETTUARE NUOVA ISPEZIONE ipotecaria PRIMA DELLA VENDITA.**

Proprietà:

L'unità immobiliare è pervenuta a [REDACTED] per atto di vendita a rogito del Notaio Dott. Massimo Martella del 08/04/2011 rep. 4080/2896 trascritto a Civitavecchia in data 14-04-2011 ai nn. 3903 Reg. Gen. n. 2244 Reg. part. **Allegato "L"**

**Risposta al Quesito n° 2.**

**Già come detto in premessa l'immobile è privo di accesso, pertanto si dovrà analizzare la possibilità di costituire una servitù sull'intero subalterno 510 a favore del lotto c/o dei lotti, che si andranno ad identificare con la presente perizia.**

Ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vic urbane ed extraurbane, nonché con la bretella di collegamento Autostrada A/12 – Porto di Civitavecchia.

Tale ubicazione in passato ha favorito un decreto sviluppo della zona oggi testimoniato dalla presenza di un grosso centro logistico intermodale e da una serie di capannoni sede di piccole e medie imprese.

Facente parte della zona Industriale/Commerciale, ormai nota alla Città di Civitavecchia.

L'intero zona ove sorge il capannone industriale è stata edificata nel corso degli anni 2000, il capannone in questione risulta edificato a cavallo degli anni 2004/2006.

**Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era così composta:**

l'immobile costituito da un locale posto al piano terra di altezza mt 350 è parte integrante di un capannone industriale di maggior consistenza (edificio) dislocato su più piani (terra, primo, secondo e lastrico solare).

L'immobile in questione non ha accesso diretto dalle pubbliche vie denominate " Via Busnengo e Siligato", in quanto l'area circostante l'immobile, distinta in catasto urbano al foglio n. 11 p.lla 468 sub 510, pur essendo di proprietà [REDACTED] come si evince dal fascicolo telematico è stato dichiarato estinto dalle seguenti procedure: (pignoramento del 03-08-2012 - pignoramento ad integrazione del 27-02-2018), ordinando anche la cancellazione.

L'intero edificio di cui fa parte l'immobile, si presenta di forma rettangolare, completamente realizzato con struttura portante prefabbricata in C.A. precompresso, con chiusura orizzontale (solaio copertura in piano) costituita, anch'essa da travi in C.A. precomprese.

Le rifiniture interne sono di tipo industriale carrabile, con pavimentazione in cemento, il servizio igienico risulta pavimentato e maiolicato e privo di sanitari.



Le pareti interne non risultano intonacate, sono allo stato grezzo (cemento a faccia vista).  
E' privo di impianto elettrico autonomo e privo degli infissi interni ed esterni.  
L'immobile è dotato di un'ampie aperture carrabili anch'esse prive di portone.

**Nel complesso, il fabbricato principale si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.**

La zona è asservita da beni di prima necessità nelle vicinanze troviamo, il Centro Commerciale denominato "La Scaglia", fermata mezzi pubblici, dista circa sei chilometri dal nodo autostradale di Civitavecchia (nuovo tratto "Autostrada A/12 - Roma - Civitavecchia - Tarquinia").

A circa quattro chilometri è ubicato il porto crocieristico di Civitavecchia "Molo Vespucci", nonché le banchine commerciali e industriali.

A circa cinquanta chilometri è ubicato l'aeroporto intercontinentale "Leonardo Da Vinci".

**Il tutto per una superficie utile commerciale di mq 192,00 e mq lordi 200,00**

#### **Risposta al Quesito n° 3.**

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento, in quanto i dati catastali indicati nel pignoramento consentono, l'individuazione del bene.

I dati indicati nel pignoramento hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

**N.B. il sottoscritto fa osservare che il bene pignorato, non ha accesso diretto, in quanto risulta intercluso.**

**L'unico accesso disponibile potrà avvenire esclusivamente a mezzo del subalterno 510, costituendo una servitù parziale o totale.**

**Il subalterno 510 di categoria catastale D/7 (area scoperta - destinazione parcheggio) ha una rendita catastale di € 14.387,76** XXXXXXXXXX **Allegato "T"**

#### **Risposta al Quesito n° 4.**

L'immobile è regolarmente accatastato e la planimetria corrisponde con la sagoma di ingombro;

#### **Risposta al Quesito n° 5.**

Nel P.R.G. del Comune di Civitavecchia l'unità immobiliare è compresa in zona per servizi produttivi (delibera di consiglio Comunale n. 117 del 17-08-199) nel comparto per insediamenti artigianali, distinto come lotto "R" comparto 4.4.H nello schema di frazionamento.

L'area ove ricade l'immobile non è soggetta a vincoli.

#### **Risposta al Quesito n° 6.**

Per la costruzione dell'intero complesso (capannone Industriale), di cui è parte integrante l'immobile oggetto di esecuzione (locale unico + servizi "piano terra"), dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Civitavecchia è stato realizzato mediante i seguenti titoli:



Concessione Edilizia n. 250 del 13-11-2001; rilasciata a [redacted]  
Convenzione del 06-11-2001 Rep. 219 è stata ratificata l'assegnazione del lotto,  
ovvero distinto in catasto al foglio 11 p.lle 396-398, oggi particella 468 sub 501-503-  
504-506-507-508-510-512-513-514\* (\*già trasferito dal Tribunale di Civitavecchia)  
Atto d'obbligo del 21-11-2001 di vincolo di parcheggio auto per mq 687,50;  
Permesso di Costruire (variante alla concessione n. 250/2001), n. 21 del 13-02-2004  
rilasciato [redacted]  
Per le modifiche apportate fu resa necessaria integrare la convenzione Rep. 219/2001  
con successivo atto Rep. n. 13 del 29-01-2003;  
Permesso di Costruire n. 9 del 15-01-2007 rilasciato [redacted]  
amministratore [redacted]  
Permesso di Costruire n. 28 del 19-05-2008 rilasciato a [redacted]  
amministratore [redacted]  
S.C.I.A prot. n. 44456 del 17-06-2014, intestata a [redacted]  
amministratore [redacted]. Allegato "J"  
Richiesta Certificato di Agibilità del 04-07-2014, ad oggi (09-09-2019) non ha  
ottenuto la certificazione.

Durante il corso del sopralluogo si è riscontrata la realizzazione di un tramezzo divisorio, che andrà rimosso.

**Risposta al quesito n. 7.**

Non vi sono procedimenti giudiziari, oltre a quelli già indicati al quesito 1.

**Risposta al Quesito n° 8.**

La tipologia, l'occupazione e la collocazione dell'immobile consente la vendita in lotto unico o in alternativa accorpandolo agli altri immobili oggetto della procedura.

**Risposta al Quesito n° 9.**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, è pignorato per 1/1 di proprietà esclusiva della società esecutata [redacted]

**Risposta al Quesito n° 10.**

L'immobile pignorato risulta detenuto [redacted] affittuaria dei locali. Allegato "G"

Il contratto prevedeva la sola assegnazione dei subalterni 505 – 509 (ora 512-513) e in uso il 510.

**Risposta al Quesito n° 11.**

Come sopra

**Risposta al Quesito n° 12.**

Non esiste alcuno dei vincoli, oneri, diritti, usi civici previsti nel presente quesito.

**Sull'intero immobile non è costituito condominio.**



L'area ove ricade l'immobile non è soggetta alcun tipo di vincolo come già descritto al quesito 5.

### Risposta al Quesito n° 13.

- **Premesso che un bene può presentare vari valori ( di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).**
- **Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.**
- **Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.**
- **Tenuto conto della ubicazione.**

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, è opportuno soffermarci brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni, in modo particolare nella zona industriale di Civitavecchia dato il perdurare della crisi economica sia locale che nazionale, si è assistito negli anni ad una concentrazione delle richieste per i beni immobiliari similari, di contro ad un aumento dell'offerta di capannoni similari a quello oggetto di stima sia per tipologia che per metrature.

I dati storici raccolti, nonché, le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

Tali valori sono stati determinati procedendo nel seguente modo:

il punto di partenza ai fini della stima è stato l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agazia del Territorio:

Per l'area industriale di interesse (E1/Suburbana/Zona di Espansione Scaglia - Borgata Aurelia), l'OMI suggerisce i seguenti valori unitari di riferimento (aggiornati al primo semestre 2018):

Capannoni industriali in stato di conservazione normale 650,00 - 950,00 euro/mq.

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, della manutenzione e dell'impiantistica. **Allegato "S"**

Sono state poi effettuate indagini di mercato per beni analoghi contattando agenzie immobiliari della zona, visto anche che dai sopralluoghi effettuati nella stessa località risultano in vendita diversi capannoni industriali esistenti e il cui anno di costruzione non differisce molto da quello dell'immobile in oggetto. Sono risultati valori unitari di mercato per i capannoni industriali, vista la particolare crisi del settore, inferiori a quelli riportati dall'OMI pari a circa 550,00 - 920,00 euro/mq, valori però che tengono conto della caratteristica degli immobili della zona, infatti non si può parlare di capannoni industriali in senso stretto, dal momento che si dovrebbe nella realtà parlare più di locali deposito (prevalenza della superficie) dotati di locali accessori direzionali.

Nel caso specifico, l'edificio, ospita " [REDACTED] " le macchine dei croceristi che partono settimanalmente dal porto Croceristico di Civitavecchia.

Ritengo, per questa motivazione che il valore commerciale sia pari ad euro 1.000,00 mq in stato di conservazione e manutenzione normale.

Visto che l'immobile de quo è da ultimare, ovvero, è costituito esclusivamente dalle strutture in calcestruzzo privo degli infissi interni ed esterni, impiantistica realizzata parzialmente (elettrico, idrico e servizi igienici), si ritiene che queste strutture abbiano un costo medio di costruzione pari ad euro 400,00 al mq, in considerazione che lo stesso deve essere completato.



## "STIMA DI MERCATO".

Ai fini del calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

### Il bene "Edificio Industriale":

L'edificio è ubicato nel comune di Civitavecchia (Loc. Monna l'elicita), non ha accesso diretto dalle vie "Busnengo e Siligato"; ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane

- La zona in cui è ubicato l'immobile è di tipo industriale/commerciale.
- L'edificio principale si sviluppa su 3 piani fuori terra.
- ha destinazione industriale/uffici o centro direzionale;
- lo stato complessivo dell'immobile è buono: mancano le opere di rifinitura precedentemente descritte.
- la superficie commerciale dell'immobile di mq 200,00 lordi;
- l'immobile gode di buoni affacci.

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- Stato locativo: detenuto dalla [REDACTED]
- Proprietà: [REDACTED] proprietà per 1/1.
- Piano: terra;
- Stato di conservazione: buono;
- Luminosità: luminoso "soleggiatura diretta";
- Esposizione e vista: mista;
- Tipologia: Industriale;
- Edificio: realizzato negli anni - 2004-2010;
- Riscaldamento: no

Tenuto conto delle considerazioni su riportate si può stabilire il prezzo di mercato al mq in € 400,00 si avrà:

$$\text{Mq } 200,00 \times \text{€}/\text{mq } 400,00 = \text{€ } 80.000,00 \text{ (valore di mercato).}$$

### FORMAZIONE DEL LOTTO, DATI CATASTALI E CONFINI:

**VENDITA LOTTO n. 3:**

€ 80.000,00 valore finale - Diconsicuroottantamila/00

**DATI CATASTALI:**

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:

- Foglio 11 - plla 468 - sub 504 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano terra - R.C. € 2.004,00);  
Allegato "3"

**CONFINI:**



sub 510 per due lati - sub 513 - sub 501.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

€ 80.000,00 valore finale - Diconsjeuroottantamila/00

Il bene pignorato risulta intercluso tra altra proprietà [REDACTED] e non ha accesso diretto dalla via denominata Siligato n. 1, l'accesso avviene dal subalterno 510 di proprietà dell'esecutata.



**LOTTO N. 4**  
Allegato "U" Color Rosa - allegato 5

**Immobile sito in Civitavecchia (Loc Monna Felicità), privo di accesso ricompreso tra via Antonio Siligato 1 e via Maurizio Busnengo snc (già 1).**

Risposta al Quesito n° 1.

È stato verificato in via prioritaria la presenza della documentazione ipo-catastale (in atti) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente al soggetto a carico del quale verte la procedura esecutiva in oggetto al fine di accertare, come di seguito riportato, l'elenco aggiornato alla attualità delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile:

Porzione di unità immobiliare così disposta;

Unico locale posto al piano primo, altezza mt 3,50

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:

- Foglio 11 - p.la 468 - sub 506 - Zona Cens. 4 - Cat. A/10 - classe 2 - piano primo - R.C. € 3.714,62; Allegato "5"

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

██████████ con sede in Roma C.F. ██████████ (proprietà 1/1) è divenuta proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento in virtù degli atti di stipula redatti dal del Notaio Dott. Massimo Martella del 8-04-2011:

1° Atto - Rep. n. 4080 Racc. n. 2896 registrato a Civitavecchia il 14-04-2011 al n. 3903 Reg. gen. al n. 2244 Reg. Part.; i beni compravenduti erano i seguenti: distinti in catasto urbano al foglio 11 p.la 468 - sub 503-504-505-506-507-508-501 (quota 1/1) sub 510 (quota 1/2). Allegato "L"

2° Atto - Rep. n. 4081 Racc. 2897 registrato a Civitavecchia il 14-04-2011 al n. 3904 Reg. gen. al n. 2245 Reg. Part.; i beni compravenduti erano i seguenti: distinti in catasto urbano al foglio 11 p.la 468 - sub 509 (quota 1/1) sub 510 (quota 1/2). Allegato "L"

Storia Ipotecaria:

Con l'atto di compravendita per notar Massimo Martella di Civitavecchia dell'8/4/2011 repertorio n. 4080, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 14/4/2011 ai nn. 3903 registro generale e 2244 registro particolare, i diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia Via Maurizio Busnengo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510, nonché sono pervenuti per la quota 1/1, sub 501-503-504-505-506-507-508-509 con sede in Roma c.f. ██████████ ██████████ ██████████ in Civitavecchia c.f. ██████████

Con l'atto di compravendita per notar Massimo Martella di Civitavecchia dell'8/4/2011 repertorio n. 4081, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 14/4/2011 ai nn. 3904 registro generale e 2245 registro particolare, i diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia Via Maurizio Busnengo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510, nonché, è pervenuto per la quota 1/1 il sub 509 alla società ██████████





con sede in Roma c.f. [REDACTED], dalla medesima [REDACTED] con sede in Civitavecchia c.f. [REDACTED]

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 396 natura T di are 37.97 (giusto frazionamento del 13/9/2001 protocollo 6600) ed al foglio 7 particella 958 natura T di are 6.63 (giusto frazionamento del 21/8/2001 protocollo 6178), è pervenuta alla società [REDACTED] con sede in Civitavecchia c.f. [REDACTED] dal Comune di Civitavecchia, con l'atto di compravendita del Comune di Civitavecchia del 6/11/2001 repertorio n. 219/2001, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 22/11/2001 ai nn. 11737 registro generale e 6963 registro particolare, con l'atto di compravendita in rettifica del Comune di Civitavecchia del 23/5/2002 repertorio n. 97/2002, trascritto presso la stessa Conservatoria il 31/5/2002 ai nn. 5728 registro generale e 3520 registro particolare, l'atto di compravendita in rettifica del Comune di Civitavecchia del 29/1/2003 repertorio n. 13/2003, trascritto presso la medesima Conservatoria il 12/2/2003 ai nn. 1637 registro generale e 1142 registro particolare.

Con l'atto di trasformazione di società per notar Andrea De Nicola di Roma del 12/11/2004 repertorio n. 40103, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 26/11/2004 ai nn. 14125 registro generale e 8012 registro particolare, [REDACTED]

[REDACTED] Società in nome collettivo con sede in Civitavecchia c.f. [REDACTED] si è trasformata nella società [REDACTED] a responsabilità limitata con sede in Civitavecchia c.f. [REDACTED]

Al Comune di Civitavecchia l'area in Civitavecchia distinta in Catasto al foglio 7 particella 59 di mq. 14070, particella 289 di mq. 8100, particella 302 di mq. 15350, particella 66 di mq. 68520, particella 50 di mq. 9620, particella 65 di mq. 2670, particella 301 di mq. 4530 e particella 271 di mq. 30060, ed al foglio 11 particella 5 di mq. 100180, particella 11 di mq. 10265, particella 117 di mq. 24665 e particella 12 di mq. 9660, intestata alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] nonché l'area ivi distinta in Catasto al foglio 11 particella 9 di mq. 206540 e particella 87 di mq. 40480, [REDACTED] sono pervenute, tra gli altri immobili, con il decreto di espropriazione e occupazione definitiva del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 2213 del 24/10/1981, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 16/02/1982 ai nn. 1288 registro generale e 1084 registro particolare, e successiva trascrizione in rettifica del 3/3/1982 ai nn. 1749 registro generale e 1462 registro particolare, atto intervenuto tra lo stesso Comune di Civitavecchia rappresentato dal Sindaco pro-tempore Iovine Vincenzo Ciro, contro [REDACTED]

[REDACTED] per quanto di rispettiva titolarità.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 12444 registro particolare n. 7247 del 4/12/2001 a favore di Comune di Civitavecchia [REDACTED] con sede in Civitavecchia c.f. [REDACTED] in virtù di atto per notar Mario Scenocchia di Civitavecchia del 21/11/2001 repertorio n. 32775. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 398 natura T di are 37.01 e particella 396 natura T di are 9.60. La società [REDACTED] Società in nome collettivo al fine di uniformarsi a



quanto richiesto dall'Istruttore Direttivo Amministrativo del Settore Edilizia e Uso del Territorio del Comune di Civitavecchia, con sua nota del 13/11/2001 prot. 2036, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare a parcheggio auto la superficie di mq. 687,50 del terreno suddescritto e l'intera superficie del medesimo di mq. 4.661 alla superficie di mq. 820.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 7938 registro particolare n. 1747 del 18/7/2002 di euro 227.242,00 a favore Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara c.f. 01848410039, domicilio ipotecario eletto in Novara, Via Negroni n. 12, [redacted] [redacted] nome collettivo con sede in Civitavecchia c.f. 05138701007, in virtù di atto per notar Massimo Martella di Civitavecchia del 12/7/2002 repertorio n. 1218. Mutuo di euro 113.621,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 396 natura T di arc 37.97 cd al foglio 7 particella 958 natura T di arc 6.63.

#### **Annotazioni:**

- registro generale n. 12118 registro particolare n. 2447 del 26/10/2006. Fregazione a saldo;  
- registro generale n. 7524 registro particolare n. 1095 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 7439 registro particolare n. 4424 del 9/6/2004 a favore di Comune di Civitavecchia, [redacted] [redacted] in nome collettivo con sede in Civitavecchia c.f. 05138701007, in virtù di atto per notar Giancarlo Castorina di Roma del 25/5/2004 repertorio n. 56790. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 398 natura T di arc 37.01 e particella 396 natura T di arc 9.60. La

quanto richiesto dall'Istruttore Direttivo Amministrativo del Dipartimento di Urbanistica Territorio del Comune di Civitavecchia, con sua nota del 13/11/2001 prot. 2036, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare a parcheggio auto la superficie di mq. 800 del terreno suddescritto e l'intera superficie del medesimo terreno di mq. 4500 alla superficie di mq. 847,92.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 14572 registro particolare n. 3494 del 10/12/2004 di euro 825.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. 01383000567, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 129, contro, in qualità di terza datrice di ipoteca, [redacted] Società a responsabilità limitata con sede in Civitavecchia c.f. [redacted] in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma del 3/12/2004 repertorio n. 42772. A garanzia di apertura di credito della somma di euro 550.000,00 concessa alla società [redacted] con sede in Civitavecchia c.f. [redacted], della durata di 1 anno 6 mesi 10 giorni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T-1.

#### **Annotazione:**

- registro generale n. 7523 registro particolare n. 1094 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 2005 registro particolare n. 1170 del 13/2/2007 a favore di Comune di Civitavecchia, [redacted] [redacted] limitata con sede in Civitavecchia c.f. 05138701007, in virtù di atto per notar Antonino D'Agostino di Roma del 12/2/2007 repertorio n. 666474. Immobile interessato: intera proprietà dell'unità



immobiliare in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura T di are 44,60.

– Società a responsabilità limitata si è obbligata nei confronti del Comune di Civitavecchia, per sé, successori ed aventi causa a vincolare il lotto di terreno di mq. 4.460 alla superficie coperta di progetto di mq. 1956,76 ed a parcheggio pubblico la superficie di mq. 462,50.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 6663 registro particolare n. 1817 del 26/5/2007 di euro 900.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. 01383000567, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 129, in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma con sede in Civitavecchia c.f. in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma del 23/5/2007 repertorio n. 98052. Mutuo di euro 600.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T.

#### **Annotazione:**

- registro generale n. 7525 registro particolare n. 1096 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 8988 registro particolare n. 5280 dell'1/8/2008 a favore di Comune di Civitavecchia, in virtù di atto per notar Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri di Civitavecchia del 29/7/2008 repertorio n. 18011. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T ed al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura EU. di uniformarsi a quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale, con nota del 23/7/2008 protocollo generale n. 32712, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare la superficie di mq. 4.500 del lotto a disposizione, la superficie copribile di progetto di mq. 2.220,30, nonché la superficie di mq. 2.200,00 a parcheggio auto.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 6254 registro particolare n. 1503 del 13/5/2009 di euro 1.050.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. 01383000567, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 129, in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma con sede in Civitavecchia in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma dell'11/5/2009 repertorio n. 131567. Mutuo condizionato di euro 700.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 Via Maurizio Busnengo, n.1, al piano T-1 ed al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura EU di are 44,60.

#### **Annotazioni:**

- **registro** generale n. 11046 registro particolare n. 2158 del 17/9/2010. Erogazione a saldo;  
- **registro** generale n. 7522 registro particolare n. 1093 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** verbale di pignoramento immobili registro generale n. 6588 registro particolare n. 4364 del 3/8/2012 a favore di Carivit - Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo in Roma c.f. in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia del 18/6/2012 repertorio n. 1762. Pignoramento, diritti pari 1/1 sub 501-503-504-505-506-507-509-509, diritti pari ad un mezzo di proprietà delle unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al



foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T; 2) diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T. Vedi nota di trascrizione. **Allegato "V"**

- **trascrizione** verbale di pignoramento immobili registro generale n. 1693 registro particolare n. 1231 del 27/2/2018 a favore Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino, [REDACTED] con sede in Civitavecchia c.f. [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia dell' 1/2/2018 repertorio n. 101. Pignoramento su: diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T.

**N.B. SI CONSIGLIA DI EFFETTUARE NUOVA ISPEZIONE ipotecaria PRIMA DELLA VENDITA.**

Proprietà:

L'unità immobiliare è pervenuta [REDACTED] per atto di vendita a rogito del Notaio Dott. Massimo Martella del 08/04/2011 rep. 4080/2896 trascritto a Civitavecchia in data 14-04-2011 ai nn. 3903 Reg. Gen. n. 2244 Reg. part. **Allegato "L"**

**Risposta al Quesito n° 2.**

**Già come detto in premessa l'immobile è privo di accesso, pertanto si dovrà analizzare la possibilità di costituire una servitù sull'intero subalterno 510 a favore del lotto e/o dei lotti, che si andranno ad identificare con la presente perizia.**

Ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane, nonché con la bretella di collegamento Autostrada A/12 – Porto di Civitavecchia.

Tale ubicazione in passato ha favorito un discreto sviluppo della zona oggi testimoniato dalla presenza di un grosso centro logistico intermodale e da una serie di capannoni sede di piccole e medie imprese.

Facente parte della zona Industriale/Commerciale, ormai nota alla Città di Civitavecchia.

L'intero zona ove sorge il capannone industriale è stata edificata nel corso degli anni 2000, il capannone in questione risulta edificato a cavallo degli anni 2004/2006.

**Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era così composta:**

**All'immobile si accede dal sub 501 (Bene Comune non Censibile), precedentemente descritto (lotto 1) e parte integrante del presente lotto.**

L'immobile costituito da un locale posto al piano primo di altezza mt 350 è parte integrante di un capannone industriale di maggior consistenza (edificio) dislocato su più piani (terra, primo, secondo e lastrico solare).

L'immobile in questione non ha accesso diretto dalle pubbliche vie denominate " Via Busnengo e Siligato", in quanto l'area circostante l'immobile, distinta in catasto urbano al foglio n. 11 p.la 468 sub 510, pur essendo di [REDACTED] (come si evince dal fascicolo telematico è stato dichiarato estinto dalle seguenti procedure: (pignoramento del 03-08-2012 – pignoramento ad integrazione del 27-02-2018), ordinando anche la cancellazione.

L'intero edificio di cui fa parte l'immobile, si presenta di forma rettangolare, completamente realizzato con struttura portante prefabbricata in C.A. precompresso, con chiusura orizzontale (soffitto copertura in piano) costituita, anch'essa da travi in C.A. precomprese.



Le rifiniture interne sono di tipo industriale, con pavimentazione in cemento, il servizio igienico risulta pavimentato e maiolicato e privo di sanitari.

Le pareti interne in parte risultano intonacate, in parte compreso il soffitto sono allo stato grezzo (cemento a faccia vista).

E' privo di impianto elettrico autonomo e degli infissi interni ed esterni.

L'immobile è dotato di un'ampie finestrate.

Mancano opere di muratura: quali chiusura del vano scala (sub 501) per alloggiamento della porta d'ingresso, e chiusura tratto parete interna che confina con vano sottostante sub 501 (reception - vedi progetto S.C.I.A.).

**Nel complesso, il fabbricato principale si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.**

La zona è asservita da beni di prima necessità nelle vicinanze troviamo, il Centro Commerciale denominato "La Scaglia", fermata mezzi pubblici, dista circa sei chilometri dal nodo autostradale di Civitavecchia (nuovo tratto "Autostrada A/12 - Roma - Civitavecchia - Tarquinia").

A circa quattro chilometri è ubicato il porto crocieristico di Civitavecchia "Molo Vespucci", nonché le banchine commerciali e industriali.

A circa cinquanta chilometri è ubicato l'aeroporto intercontinentale "Leonardo Da Vinci".

**Il tutto per una superficie utile commerciale di mq 214,00 e mq lordi 224,00**

#### **Risposta al Quesito n° 3.**

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento, in quanto i dati catastali indicati nel pignoramento consentono, l'individuazione del bene.

I dati indicati nel pignoramento hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

**N.B. il sottoscritto fa osservare che il bene pignorato, non ha accesso diretto, in quanto risulta intercluso.**

**L'unico accesso disponibile potrà avvenire esclusivamente a mezzo del subalterno 510, costituendo una servitù parziale o totale.**

**Il subalterno 510 di categoria catastale D/7 (arca scoperta - destinazione parcheggio) ha una rendita catastale di € 14.387,76 e di proprietà [REDACTED] Allegato "T"**

#### **Risposta al Quesito n° 4.**

L'immobile è regolarmente accatastato e la planimetria corrisponde con la sagoma di ingombro;

#### **Risposta al Quesito n° 5.**

Nel P.R.G. del Comune di Civitavecchia l'unità immobiliare è compresa in zona per servizi produttivi (delibera di consiglio Comunale n. 117 del 17-08-199) nel comparto per insediamenti artigianali, distinto come lotto "R" comparto 4.4.H nello schema di frazionamento.

L'arca ove ricade l'immobile non è soggetta a vincoli.

#### **Risposta al Quesito n° 6.**



Per la costruzione dell'intero complesso (capannone Industriale), di cui è parte integrante l'immobile oggetto di esecuzione (locale unico + servizi "piano terra"), dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Civitavecchia è stato realizzato mediante i seguenti titoli:

Concessione Edilizia n. 250 del 13-11-2001; rilasciata [redacted]  
Convenzione del 06-11-2001 Rep. 219 è stata ratificata l'assegnazione del lotto, ovvero distinto in catasto al foglio 11 p.lle 396-398, oggi particella 468 sub 501-503-504-506-507-508-510-512-513-514\* (\*già trasferito dal Tribunale di Civitavecchia)  
Atto d'obbligo del 21-11-2001 di vincolo di parcheggio auto per mq 687,50;  
Permesso di Costruire (variante alla concessione n. 250/2001), n. 21 del 13-02-2004 [redacted]

Per le modifiche apportate fu resa necessaria integrare la convenzione Rep. 219/2001 con successivo atto Rep. n. 13 del 29-01-2003;

Permesso di Costruire n. 9 del 15-01-2007 [redacted]

Permesso di Costruire n. 28 del 19-05-2008 [redacted]

S.C.I.A prot. n. 44456 del 17-06-2014, [redacted] in qualità di  
[redacted] Allegato "D"  
Richiesta Certificato di Agibilità del 04-07-2014, ad oggi (09-09-2019) non ha ottenuto la certificazione.

Durante il corso del sopralluogo si è riscontrata la realizzazione di un tramezzo divisorio, che andrà rimosso.

**Risposta al quesito n. 7.**

Non vi sono procedimenti giudiziari, oltre a quelli già indicati al quesito 1.

**Risposta al Quesito n° 8.**

La tipologia, l'occupazione e la collocazione dell'immobile consente la vendita in lotto unico o in alternativa accorpandolo agli altri immobili oggetto della procedura.

**Risposta al Quesito n° 9.**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, è pignorato per 1/1 di proprietà esclusiva della società esecutata [redacted]

**Risposta al Quesito n° 10.**

L'immobile pignorato risulta detenuto [redacted] in locazione a [redacted] titolaria dei locali. Allegato "G"

Il contratto prevedeva la sola assegnazione dei subalterni 505 - 509 (ora 512-513) e in uso il 510.

**Risposta al Quesito n° 11.**

Come sopra

**Risposta al Quesito n° 12.**



Non esiste alcuno dei vincoli, oneri, diritti, usi civici previsti nel presente quesito.

Sull'intero immobile non è costituito condominio.

L'area ove ricade l'immobile non è soggetta alcun tipo di vincolo come già descritto al quesito 5.

Risposta al Quesito n° 13.

- **Premesso che un bene può presentare vari valori ( di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).**
- **Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.**
- **Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.**
- **Tenuto conto della ubicazione.**

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, è opportuno soffermarci brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni, in modo particolare nella zona industriale di Civitavecchia dato il perdurare della crisi economica sia locale che nazionale, si è assistito negli anni ad una concentrazione delle richieste per i beni immobiliari similari, di contro ad un aumento dell'offerta di capannoni similari a quello oggetto di stima sia per tipologia che per metrature.

I dati storici raccolti, nonché, le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

Tali valori sono stati determinati procedendo nel seguente modo:

il punto di partenza ai fini della stima è stato l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agazia del Territorio:

Per l'area industriale di interesse (E1/Suburbana/Zona di Espansione Scaglia – Borgata Aurelia), l'OMI suggerisce i seguenti valori unitari di riferimento (aggiornati al primo semestre 2018):

Capannoni industriali in stato di conservazione normale 650,00 – 950,00 euro/mq.

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, della manutenzione e dell'impiantistica. **Allegato "S"**

Sono state poi effettuate indagini di mercato per beni analoghi contattando agenzie immobiliari della zona, visto anche che dai sopralluoghi effettuati nella stessa località risultano in vendita diversi capannoni industriali esistenti o il cui anno di costruzione non differisce molto da quello dell'immobile in oggetto. Sono risultati valori unitari di mercato per i capannoni industriali, vista la particolare crisi del settore, inferiori a quelli riportati dall'OMI pari a circa 550,00 – 920,00 euro/mq. valori però che tengono conto della caratteristica degli immobili della zona, infatti non si può parlare di capannoni industriali in senso stretto, dal momento che si dovrebbe nella realtà parlare più di locali deposito (prevalenza della superficie) dotati di locali accessori direzionali.

Nel caso specifico, l'edificio, ospita "██████████" le macchine dei croceristi che partono settimanalmente dal porto Croceristico di Civitavecchia.

Ritengo, per questa motivazione che il valore commerciale sia pari ad euro 1.000,00 mq in stato di conservazione e manutenzione normale.

Visto che l'immobile de quo è da ultimare, ovvero, è costituito esclusivamente dalle strutture



in calcestruzzo privo degli infissi interni ed esterni, impiantistica realizzata parzialmente (elettrico, idrico e servizi igienici), si ritiene che queste strutture abbiano un costo medio di costruzione pari ad euro 400,00 al mq, in considerazione che lo stesso deve essere completato.

### "STIMA DI MERCATO".

Ai fini del calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

#### Il bene "Edificio Industriale":

L'edificio è ubicato nel comune di Civitavecchia (Loc. Monna Felicità), non ha con accesso diretto dalle vie "Busnengo e Siligato"; ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane

- La zona in cui è ubicato l'immobile è di tipo industriale/commerciale. L'edificio principale si sviluppa su 3 piani fuori terra.
- ha destinazione industriale/uffici o centro direzionale;
- lo stato complessivo dell'immobile è buono; mancano le opere di rifinitura precedentemente descritte.
- la superficie commerciale dell'immobile di mq 224,00 lordi;
- l'immobile gode di buoni affacci.

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- Stato locativo: detenuto dalla [REDACTED]
- Proprietà: [REDACTED]
- Piano: primo;
- Stato di conservazione: buono;
- Luminosità: luminoso "soleggiatura diretta";
- Esposizione e vista: mista;
- Tipologia: Industriale;
- Edificio: realizzato negli anni - 2004-2010;
- Riscaldamento: no

Tenuto conto delle considerazioni su riportate si può stabilire il prezzo di mercato al mq in € 400,00 si avrà:

Mq 224,00 x €/mq 400,00 = € 89.600,00 (valore di mercato).

### FORMAZIONE DEL LOTTO, DATI CATASTALI E CONFINI:

VENDITA LOTTO n. 3:

€ 89.600,00 valore finale – Diconsi euro ottantannove milasciento/00

DATI CATASTALI:

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:





- Foglio 11 - plla 468 - sub 506 - Zona Cons. 4 - Cat. A/10 - classe 2 - piano primo - R.C. € 3.714,62); Allegato "5"

**CONFINI:**

sub 510 a distacco per due lati - sub 513 - sub 501.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

€ 89.600,00 valore finale - Diconsicuroottantanovemilaseicento/00

Il bene pignorato risulta intercluso tra altra prop[ri]età [redacted] non ha accesso diretto dalla via denominata Siligato n. 1, l'accesso avviene dal subalterno 510 di proprietà dell'esecutata.



**LOTTO N. 5**

Allegato "U" Color Viola - allegato 6

**Immobile sito in Civitavecchia (Loc Monna Felicita), privo di accesso ricompreso tra via Antonio Siligato 1 e via Maurizio Busnengo snc (già 1).**

**Risposta al Quesito n° 1.**

E' stato verificato in via prioritaria la presenza della documentazione ipo-catastale (in atti) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente al soggetto a carico del quale verte la procedura esecutiva in oggetto al fine di accertare, come di seguito riportato, l'elenco aggiornato alla attualità delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile:

Porzione di unita immobiliare così disposta;

**L'immobile posto al piano secondo, altezza variabile in alcune zone 3.00 (controsoffitto) in altre 3,50 + lastrico solare (parte al piano secondo e parte al piano terzo).**

**Dette unità immobiliari risultano censite nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 507 - Zona Cens. 4 - Cat. A/10 - classe 2 - piano secondo - R.C. € 6.898,57; Allegato "6"
- Foglio 11 - plla 468 - sub 508 - lastrico solare - mq 798 - piano terzo; Allegato "7"

**Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

██████████ con sede in Roma C.F. ██████████ (proprietà 1/1) è divenuta proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento in virtù degli atti di stipula redatti dal del Notaio Dott. Massimo Martella del 8-04-2011:

1° Atto - Rep. n. 4080 Racc. n. 2896 registrato a Civitavecchia il 14-04-2011 al n. 3903 Reg. gen. al n. 2244 Reg. Part., i beni compravenduti erano i seguenti; distinti in catasto urbano al foglio 11 p.lla 468 - sub 503-504-505-506-507-508-501 (quota 1/1) sub 510 (quota 1/2). Allegato "I."

2° Atto - Rep. n. 4081 Racc. 2897 registrato a Civitavecchia il 14-04-2011 al n. 3904 Reg. gen. al n. 2245 Reg. Part.; i beni compravenduti erano i seguenti; distinti in catasto urbano al foglio 11 p.lla 468 - sub 509 (quota 1/1) sub 510 (quota 1/2). Allegato "L"

**Storia Ipotecaria:**

Con l'atto di compravendita per notar Massimo Martella di Civitavecchia dell'8/4/2011 repertorio n. 4080, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 14/4/2011 ai nn. 3903 registro generale e 2244 registro particolare, i diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia Via Maurizio Busnengo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510, nonché sono pervenuti per la quota 1/1, sub 501-503-504-505-506-507-508 alla società ██████████ con sede in Roma ██████████, dalla società ██████████ con sede in Civitavecchia c.f. ██████████

Con l'atto di compravendita per notar Massimo Martella di Civitavecchia dell'8/4/2011 repertorio n. 4081, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 14/4/2011 ai nn. 3904 registro generale e 2245 registro particolare, i diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità



immobiliare in Civitavecchia Via Maurizio Busnengo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510, nonché, è pervenuto per la quota 1/1 il sub 509 alla società [redacted] con sede in Roma c.f. [redacted], dalla medesima [redacted] in sede in Civitavecchia c.f. [redacted]

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicità, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 396 natura T di are 37.97 (giusto frazionamento del 13/9/2001 protocollo 6600) ed al foglio 7 particella 958 natura T di are 6.63 (giusto frazionamento del 21/8/2001 protocollo 6178), è pervenuta [redacted] sede in Civitavecchia [redacted] Comune di Civitavecchia, con l'atto di compravendita del Comune di Civitavecchia del 6/11/2001 repertorio n. 219/2001, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 22/11/2001 ai nn. 11737 registro generale e 6963 registro particolare, con l'atto di compravendita in rettifica del Comune di Civitavecchia del 23/5/2002 repertorio n. 97/2002, trascritto presso la stessa Conservatoria il 31/5/2002 ai nn. 5728 registro generale e 3520 registro particolare, l'atto di compravendita in rettifica del Comune di Civitavecchia del 29/1/2003 repertorio n. 13/2003, trascritto presso la medesima Conservatoria il 12/2/2003 ai nn. 1637 registro generale e 1142 registro particolare.

Con l'atto di trasformazione di società per notar Andrea De Nicola di Roma del 12/11/2004 repertorio n. 40103, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 26/11/2004 ai nn. 14125 registro generale e 8012 registro particolare, [redacted] sede in Civitavecchia c.f. [redacted] si è trasformata in [redacted] responsabilità limitata con sede in Civitavecchia c.f. [redacted]

Al Comune di Civitavecchia l'area in Civitavecchia distinta in Catasto al foglio 7 particella 59 di mq. 14070, particella 289 di mq. 8100, particella 302 di mq. 15350, particella 66 di mq. 68520, particella 50 di mq. 9620, particella 65 di mq. 2670, particella 301 di mq. 4530 e particella 271 di mq. 30060, ed al foglio 11 particella 5 di mq. 100180, particella 11 di mq. 10265, particella 117 di mq. 24665 e particella 12 di mq. 9660, intestata alla società [redacted] con sede in [redacted] nonché l'area ivi distinta in Catasto al foglio 11 particella 9 di mq. 206540 e particella 87 di mq. 40480, intestata alla Società Idrocarburi Laziale, sono pervenute, tra gli altri immobili, con il decreto di espropriazione e occupazione definitiva del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 2213 del 24/10/1981, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 16/02/1982 ai nn. 1288 registro generale e 1084 registro particolare, e successiva trascrizione in rettifica del 3/3/1982 ai nn. 1749 registro generale e 1462 registro particolare, atto intervenuto tra lo stesso Comune di Civitavecchia rappresentato dal Sindaco pro-tempore Iovine Vincenzo Cirio contro [redacted] [redacted] per quanto di rispettiva titolarità.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 12444 registro particolare n. 7247 del 4/12/2001 a favore di Comune di Civitavecchia, [redacted] Civitavecchia c.f. [redacted], in virtù di atto per notar Mario Sconocchia di Civitavecchia del 21/11/2001 repertorio n. 32775. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicità, distinte al Catasto



Terreni al foglio 11 particella 398 natura T di are 37.01 e particella 396 natura T di are 9.60. La [redacted] di uniformarsi a quanto richiesto dall'Istruttore Direttivo Amministrativo del Settore Edilizia e Uso del Territorio del Comune di Civitavecchia, con sua nota del 13/11/2001 prot. 2036, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare a parcheggio auto la superficie di mq. 687,50 del terreno suddescritto e l'intera superficie del medesimo di mq. 4.661 alla superficie di mq. 820.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 7938 registro particolare n. 1747 del 18/7/2002 di euro 227.242,00 a favore Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara c.f. 01848410039 domicilio ipotecario eletto in Novara, Via Negrone n. 129 [redacted] nome collettivo con sede in Civitavecchia c.f. [redacted] in virtù di atto per notar Massimo Martella di Civitavecchia del 12/7/2002 repertorio n. 1218. Mutuo di euro 113.621,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 396 natura T di are 37.97 ed al foglio 7 particella 958 natura T di are 6.63.

#### **Annotazioni:**

- registro generale n. 12118 registro particolare n. 2447 del 26/10/2006. Erogaione a saldo;  
- registro generale n. 7524 registro particolare n. 1095 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 7439 registro particolare n. 4424 del 9/6/2004 a favore di Comune di Civitavecchia, [redacted] in nome collettivo con sede in Civitavecchia c.f. [redacted] in virtù di atto per notar Giancarlo Castorina di Roma del 25/5/2004 repertorio n. 56790. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 398 natura T di are 37.01 e particella 396 natura T di are 9.60. La [redacted] collettivo al fine di uniformarsi a quanto richiesto dall'Istruttore Direttivo Amministrativo del Dipartimento di Urbanistica Territorio del Comune di Civitavecchia, con sua nota del 13/11/2001 prot. 2036, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare a parcheggio auto la superficie di mq. 800 del terreno suddescritto e l'intera superficie del medesimo terreno di mq. 4500 alla superficie di mq. 847,92.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 14572 registro particolare n. 3494 del 10/12/2004 di euro 825.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. 01383000567, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 129, contro, in qualità di terza datrice di ipoteca, [redacted] a responsabilità limitata con sede in Civitavecchia c.f. [redacted], in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma del 3/12/2004 repertorio n. 42772. A garanzia di apertura di credito della somma di euro 550.000,00 concessa alla società [redacted] con sede in Civitavecchia c.f. [redacted] della durata di 1 anno 6 mesi 10 giorni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T-1.

#### **Annotazioni:**

- registro generale n. 7523 registro particolare n. 1094 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 2005 registro particolare n. 1170 del 13/2/2007 a favore di Comune di Civitavecchia, contro [redacted] - Società a responsabilità



limitata con sede in Civitavecchia c.f. [REDACTED], in virtù di atto per notar Antonino D'Agostino di Roma del 12/2/2007 repertorio n. 666474. Immobile interessato: intera proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Località Monna Felicità, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura T di are 44.60.

[REDACTED] - Società a responsabilità limitata si è obbligata nei confronti del Comune di Civitavecchia, per sé, successori ed aventi causa a vincolare il lotto di terreno di mq. 4.460 alla superficie coperta di progetto di mq. 1956,76 ed a parcheggio pubblico la superficie di mq. 462,50.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 6663 registro particolare n. 1817 del 26/5/2007 di euro 900.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 129, [REDACTED] con sede in Civitavecchia c.f. [REDACTED], in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma del 23/5/2007 repertorio n. 98052. Mutuo di euro 600.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T.

#### **Annotazione:**

- registro generale n. 7525 registro particolare n. 1096 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 8988 registro particolare n. 5280 dell'1/8/2008 a favore di Comune di Civitavecchia, [REDACTED] con sede in Civitavecchia c.f. [REDACTED] in virtù di atto per notar Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulicri di Civitavecchia del 29/7/2008 repertorio n. 18011. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T ed al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura EU. [REDACTED] fine di uniformarsi a quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale, con nota del 23/7/2008 protocollo generale n. 32712, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare la superficie di mq. 4.500 del lotto a disposizione, la superficie copribile di progetto di mq. 2.220,30, nonché la superficie di mq. 2.200,00 a parcheggio auto.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 6254 registro particolare n. 1503 del 13/5/2009 di euro 1.050.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. 01383000567, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 129, [REDACTED] con sede in Civitavecchia c.f. [REDACTED], in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma dell'11/5/2009 repertorio n. 131567. Mutuo condizionato di euro 700.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 Via Maurizio Busnengo, n.1, al piano T-1 ed al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura EU di are 44.60.

#### **Annotazioni:**

- **registro** generale n. 11046 registro particolare n. 2158 del 17/9/2010. Erogazione a saldo;

- **registro** generale n. 7522 registro particolare n. 1093 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** verbale di pignoramento immobili registro generale n. 6588 registro particolare n. 4364 del 3/8/2012 a favore di Carivit - Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo [REDACTED] con sede in Roma c.f. [REDACTED] in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia del 18/6/2012 repertorio n. 1762. Pignoramento, diritti



pari 1/1 sub 501-503-504-505-506-507-509-509, diritti pari ad un mezzo di proprietà delle unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T; 2) diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T. Vedi nota di trascrizione. **Allegato "V"**

- **trascrizione** verbale di pignoramento immobili registro generale n. 1693 registro particolare n. 1231 del 27/2/2018 a favore Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino, [REDACTED] con sede in Civitavecchia c.f. [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia dell' 1/2/2018 repertorio n. 101. Pignoramento su: diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T.

**N.B. SI CONSIGLIA DI EFFETTUARE NUOVA ISPEZIONE ipotecaria PRIMA DELLA VENDITA.**

Proprietà:

L'unità immobiliare è pervenuta [REDACTED] per atto di vendita a rogito del Notaio Dott. Massimo Martella del 08/04/2011 rop. 4080/2896 trascritto a Civitavecchia in data 14-04-2011 ai nn. 3903 Reg. Gen. n. 2244 Reg. part. **Allegato "L"**

**Risposta al Quesito n° 2.**

**Già come detto in premessa l'immobile è privo di accesso, pertanto si dovrà analizzare la possibilità di costituire una servitù sull'intero subalterno 510 a favore del lotto e/o dei lotti, che si andranno ad identificare con la presente perizia.**

Ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane, nonché con la bretella di collegamento Autostrada A/12 - Porto di Civitavecchia.

Tale ubicazione in passato ha favorito un decreto sviluppo della zona oggi testimoniato dalla presenza di un grosso centro logistico intermodale e da una serie di capannoni sede di piccole e medie imprese.

Facente parte della zona Industriale/Commerciale, ormai nota alla Città di Civitavecchia.

L'intero zona ove sorge il capannone industriale è stata edificata nel corso degli anni 2000, il capannone in questione risulta edificato a cavallo degli anni 2004/2006.

**Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era così composta:**

**All'immobile si accede dal sub 501 (Bene Comune non Censibile), precedentemente descritto (lotto I) e parte integrante del presente lotto.**

**L'immobile costituito da più locali con destinazione ufficio posti al piano secondo di altezza variabile e lastrico solare (porzione posto allo stesso piano e porzione al piano terzo, si precisa che le superfici non sono praticabili in quanto: prive di protezioni laterali, e parti non calpestabili).**

L' parte integrante di un capannone industriale di maggior consistenza (edificio) dislocato su più piani (terra, primo, secondo e lastrico solare).

L'immobile in questione non ha accesso diretto dalle pubbliche vie denominate " Via Busnengo e Siligato", in quanto l'area circostante l'immobile, distinta in catasto urbano al foglio n. 11 p.lla 468 sub 510, pur essendo di proprietà della Soc. [REDACTED] (come si evince dal fascicolo)



telematico è stato dichiarato estinto dalle seguenti procedure: (pignoramento del 03-08-2012 - pignoramento ad integrazione del 27-02-2018), ordinando anche la cancellazione.

L'intero edificio di cui fa parte l'immobile, si presenta di forma rettangolare, completamente realizzato con struttura portante prefabbricata in C.A. precompresso, con chiusura orizzontale (solaio copertura in piano) costituita, anch'essa da travi in C.A. precomprese.

Una porzione di detto immobile risulta finita in quanto ospita gli uffici di videosorveglianza del

██████████ le rifiniture interne sono:

pavimenti; parte in monocottura e parte in parquet, il bagno completo di pavimento e rivestimento e sanitari, le pareti e i soffitti risultano tinteggiati, in alcune zone dei soffitti si notano segni di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare sovrastante.

Il riscaldamento è alimentato da una stufa a pellet.

L'altra porzione ove ospita un unico locale open space, manca il pavimento, la rifinitura degli intonaci la tinteggiatura e parte degli infissi interni ed esterni, l'impianto elettrico risulta realizzato parzialmente; mentre per i servizi (bagni) gli stessi risultano pavimentati e maiolicati, ma privi di sanitari.

L'immobile è dotato di un'ampie finestrate che ne permettono la luce solare diretta, ottima è l'esposizione e la vista.

Mancano opere di muratura: quali chiusura del vano scala (sub 501) per alloggiamento della

**Nel complesso, il fabbricato principale si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.**

La zona è asservita da beni di prima necessità nelle vicinanze troviamo, il Centro Commerciale denominato "La Scaglia", fermata mezzi pubblici, dista circa sei chilometri dal nodo autostradale di Civitavecchia (nuovo tratto "Autostrada A/12 - Roma - Civitavecchia - Tarquinia").

A circa quattro chilometri è ubicato il porto crocieristico di Civitavecchia "Molo Vespucci", nonché le banchine commerciali e industriali.

A circa cinquanta chilometri è ubicato l'aeroporto intercontinentale "Leonardo Da Vinci".

**Il tutto per una superficie utile commerciale di mq 350,00 e mq lordi 400,00**

**Risposta al Quesito n° 3.**

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento, in quanto i dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

I dati indicati nel pignoramento hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

**N.B. il sottoscritto fa osservare che il bene pignorato, non ha accesso diretto, in quanto risulta intercluso.**

**L'unico accesso disponibile potrà avvenire esclusivamente a mezzo del subalterno 510, costituendo una servitù parziale o totale.**

**Il subalterno 510 di categoria catastale D/7 (area scoperta - destinazione parcheggio) ha una rendita catastale di € 14.387,76 e di proprietà ██████████ Allegato "T"**

**Risposta al Quesito n° 4.**

L'immobile è regolarmente accatastato e la planimetria corrisponde con la sagoma di



ingombro;

**Risposta al Quesito n° 5.**

Nel P.R.G. del Comune di Civitavecchia l'unità immobiliare è compresa in zona per servizi produttivi (delibera di consiglio Comunale n. 117 del 17-08-199) nel comparto per insediamenti artigianali, distinto come lotto "R" comparto 4.4.H nello schema di frazionamento. L'area ove ricade l'immobile non è soggetta a vincoli.

**Risposta al Quesito n° 6.**

Per la costruzione dell'intero complesso (capannone Industriale), di cui è parte integrante l'immobile oggetto di esecuzione (locale unico + servizi "piano terra"), dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Civitavecchia è stato realizzato mediante i seguenti titoli:

Concessione Edilizia n. 250 del 13-11-2001; rilasciata [redacted]  
Convenzione del 06-11-2001 Rep. 219 è stata ratificata l'assegnazione del lotto, ovvero distinto in catasto al foglio 11 p.lle 396-398, oggi particella 468 sub 501-503-504-506-507-508-510-512-513-514\* (\*già trasferito dal Tribunale di Civitavecchia)  
Atto d'obbligo del 21-11-2001 di vincolo di parcheggio auto per mq 687,50;  
Permesso di Costruire (variante alla concessione n. 250/2001), n. 21 del 13-02-2004 rilasciato al sig. Papa Antonio;  
Per le modifiche apportate fu resa necessaria integrare la convenzione Rep. 219/2001 con successivo atto Rep. n. 13 del 29-01-2003;  
Permesso di Costruire n. 9 del 15-01-2007 rilasciato [redacted] amministratore unico [redacted]  
Permesso di Costruire n. 28 del 19-05-2008 rilasciato al Signor [redacted] amministratore [redacted]  
S.C.I.A prot. n. 44456 del 17-06-2014, intestata a [redacted] qualità di amministratore della [redacted]. Allegato "D"  
Richiesta Certificato di Agibilità del 04-07-2014, ad oggi (09-09-2019) non ha ottenuto la certificazione.

**Risposta al quesito n. 7.**

Non vi sono procedimenti giudiziari, oltre a quelli già indicati al quesito 1.

**Risposta al Quesito n° 8.**

La tipologia, l'occupazione e la collocazione dell'immobile consente la vendita in lotto unico o in alternativa accorpandolo agli altri immobili oggetto della procedura.

**Risposta al Quesito n° 9.**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, è pignorato per 1/1 di proprietà esclusiva della società esecutata [redacted]

**Risposta al Quesito n° 10.**

L'immobile pignorato risulta detenuto dalla [redacted] affittuaria dei locali. Allegato "G"





Il contratto prevedeva la sola assegnazione dei subalterni 505 – 509 (ora 512-513) e in uso il 510.

Risposta al Quesito n° 11.

Come sopra

Risposta al Quesito n° 12.

Non esiste alcuno dei vincoli, oneri, diritti, usi civici previsti nel presente quesito.

Sull'intero immobile non è costituito condominio.

L'area ove ricade l'immobile non è soggetta alcun tipo di vincolo come già descritto al quesito 5.

Risposta al Quesito n° 13.

- **Premesso che un bene può presentare vari valori ( di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).**
- **Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.**
- **Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.**
- **Tenuto conto della ubicazione.**

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, è opportuno soffermarci brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni, in modo particolare nella zona industriale di Civitavecchia dato il perdurare della crisi economica sia locale che nazionale, si è assistito negli anni ad una concentrazione delle richieste per i beni immobiliari similari, di contro ad un aumento dell'offerta di capannoni similari a quello oggetto di stima sia per tipologia che per metrature.

I dati storici raccolti, nonché, le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

Tali valori sono stati determinati procedendo nel seguente modo:

il punto di partenza ai fini della stima è stato l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

Per l'area industriale di interesse (E1/Suburbana/Zona di Espansione Scaglia – Borgata Aurelia), l'OMI suggerisce i seguenti valori unitari di riferimento (aggiornati al primo semestre 2018):

**Capannoni industriali in stato di conservazione normale 650,00 – 950,00 euro/mq.**

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, della manutenzione e dell'impiantistica. **Allegato "S"**

Sono state poi effettuate indagini di mercato per beni analoghi contattando agenzie immobiliari della zona, visto anche che dai sopralluoghi effettuati nella stessa località risultano in vendita diversi capannoni industriali esistenti e il cui anno di costruzione non differisce molto da quello dell'immobile in oggetto. Sono risultati valori unitari di mercato per i capannoni industriali, vista la particolare crisi del settore, inferiori a quelli riportati dall'OMI pari a circa 550,00 – 920,00 euro/mq, valori però che tengono conto della caratteristica degli immobili della zona, infatti non si può parlare di capannoni industriali in senso stretto, dal momento che si dovrebbe



nella realtà parlare più di locali deposito (prevalenza della superficie) dotati di locali accessori direzionali.

Nel caso specifico, l'edificio, ospita [REDACTED] le macchine dei croceristi che partono settimanalmente dal porto Croceristico di Civitavecchia.

Ritengo, per questa motivazione che il valore commerciale sia pari ad euro 1.000,00 mq in stato di conservazione e manutenzione normale.

Visto che l'immobile de quo è da ultimare, ovvero, è costituito esclusivamente dalle strutture in calcestruzzo privo degli infissi interni ed esterni, impiantistica realizzata parzialmente (elettrico, idrico e servizi igienici), si ritiene che queste strutture abbiano un costo medio di costruzione pari ad euro 400,00 al mq, in considerazione che lo stesso deve essere completato.

### "STIMA DI MERCATO".

Ai fini del calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

#### Il bene "Edificio Industriale";

L'edificio è ubicato nel comune di Civitavecchia (Loc. Monna Felicità), non ha con accesso diretto dalle vie "Busnengo e Siligato"; ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane

- La zona in cui è ubicato l'immobile è di tipo industriale/commerciale.  
L'edificio principale si sviluppa su 3 piani fuori terra.
- ha destinazione industriale/uffici o centro direzionale;
- lo stato complessivo dell'immobile è buono; mancano le opere di rifinitura precedentemente descritte.
- la superficie commerciale dell'immobile di mq 400,00 lordi;
- l'immobile gode di buoni affacci.

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- Stato locativo: detenuto [REDACTED]
- Proprietà: [REDACTED]
- Piano: secondo e terzo (lastrico solare);
- Stato di conservazione: buono;
- Luminosità: luminoso "soleggiatura diretta";
- Esposizione e vista: mista;
- Tipologia: Industriale;
- Edificio: realizzato negli anni - 2004-2010;
- Riscaldamento: no
- Ascensore: solo predisposizione vano.

Tenuto conto delle considerazioni su riportate si può stabilire il prezzo di mercato al mq in € 700,00 si avrà:

Mq 400,00 x €/mq 700,00 = € 280.000,00 (valore di mercato).

### FORMAZIONE DEL LOTTO, DATI CATASTALI E CONFINI:



**VENDITA LOTTO n. 5:**

€ 280.000,00 valore finale – Diconsicuroduecentoottantamila/00

**DATI CATASTALI:**

**Dette unità immobiliari risultano censite nel N.C.F.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 507 - Zona Cens. 4 - Cat. A/10 - classe 2 - piano secondo - R.C. € 6.898,57; Allegato "6"
- Foglio 11 - plla 468 - sub 508 - lastrico solare – mq 798 - piano terzo; Allegato "7"

**CONFINI:**

sub 513 - sub 501.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

€ 280.000,00 valore finale – Diconsicuroduecentoottantamila/00

Il bene pignorato risulta intercluso tra altra proprietà [REDACTED] e non ha accesso diretto dalla via denominata Siligato n. 1, l'accesso avviene dal subalterno 510 di proprietà dell'esecutata.



## LOTTO N. 6

Allegato "U" Color rosso - allegato 9

**Immobile sito in Civitavecchia (Loc Monna Felicita), privo di accesso ricompreso tra via Antonio Siligato 1 e via Maurizio Busnengo sac (già 1).**

### Risposta al Quesito n° 1.

E' stato verificato in via prioritaria la presenza della documentazione ipo-catastale (in atti) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente al soggetto a carico del quale verte la procedura esecutiva in oggetto al fine di accertare, come di seguito riportato, l'elenco aggiornato alla attualità delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile:

Porzione di unita immobiliare cosi disposta;

**Unico locale posto al piano terra - primo, altezza mt 3,50 /8,00**

**Detta unita immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- \* Foglio 11 - p.la 468 - sub 512 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano Terra-primo - R.C. € 2.588,00; Allegato "9"

### Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

La Soc. [REDACTED] con sede in Roma C.F. [REDACTED] (proprietà 1/1) è divenuta proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento in virtù degli atti di stipula redatti dal del Notaio Dott. Massimo Martella del 8-04-2011:

- 1° Atto - Rep. n. 4080 Racc. n. 2896 registrato a Civitavecchia il 14-04-2011 al n. 3903 Reg. gen. al n. 2244 Reg. Part.; i beni compravenduti erano i seguenti: distinti in catasto urbano al foglio 11 p.la 468 - sub 503-504-505-506-507-508-501 (quota 1/1) sub 510 (quota 1/2). Allegato "L"
- 2° Atto - Rep. n. 4081 Racc. 2897 registrato a Civitavecchia il 14-04-2011 al n. 3904 Reg. gen. al n. 2245 Reg. Part.; i beni compravenduti erano i seguenti: distinti in catasto urbano al foglio 11 p.la 468 - sub 509 (quota 1/1) sub 510 (quota 1/2). Allegato "L"

### Storia Ipotecaria:

Con l'atto di compravendita per notar Massimo Martella di Civitavecchia dell'8/4/2011 repertorio n. 4080, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 14/4/2011 ai nn. 3903 registro generale e 2244 registro particolare, i diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unita immobiliare in Civitavecchia Via Maurizio Busnengo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510, nonché sono pervenuti per la quota 1/1, sub 501-503-504-505-506-507- [REDACTED] in Civitavecchia c.f. [REDACTED]

Con l'atto di compravendita per notar Massimo Martella di Civitavecchia dell'8/4/2011 repertorio n. 4081, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 14/4/2011 ai nn. 3904 registro generale e 2245 registro particolare, i diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unita immobiliare in Civitavecchia Via Maurizio Busnengo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio



Il particella 468 sub 510, nonché, è pervenuto per la quota 1/1 il sub 509 a [redacted]  
con sede in Roma c.f. [redacted] Civitavecchia  
c.f. [redacted]

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 396 natura T di are 37.97 (giusto frazionamento del 13/9/2001 protocollo 6600) ed al foglio 7 particella 958 natura T di are 6.63 (giusto frazionamento del 21/8/2001 protocollo 6178), è pervenuta all [redacted]  
sede in Civitavecchia c.f. [redacted] dal Comune di Civitavecchia, con l'atto di compravendita del Comune di Civitavecchia del 6/11/2001 repertorio n. 219/2001, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 22/11/2001 ai nn. 11737 registro generale e 6963 registro particolare, con l'atto di compravendita in rettifica del Comune di Civitavecchia del 23/5/2002 repertorio n. 97/2002, trascritto presso la stessa Conservatoria il 31/5/2002 ai nn. 5728 registro generale e 3520 registro particolare, l'atto di compravendita in rettifica del Comune di Civitavecchia del 29/1/2003 repertorio n. 13/2003, trascritto presso la medesima Conservatoria il 12/2/2003 ai nn. 1637 registro generale e 1142 registro particolare.

Con l'atto di trasformazione di società per notar Andrea De Nicola di Roma del 12/11/2004 repertorio n. 40103, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 26/11/2004 ai nn. 14125 registro generale e 8012 registro particolare [redacted]  
[redacted] [redacted] vivo con sede in Civitavecchia c.f. [redacted] si è trasformata nella società [redacted] con sede in Civitavecchia c.f. [redacted]

Al Comune di Civitavecchia l'area in Civitavecchia distinta in Catasto al foglio 7 particella 59 di mq. 14070, particella 289 di mq. 8100, particella 302 di mq. 15350, particella 66 di mq. 68520, particella 50 di mq. 9620, particella 65 di mq. 2670, particella 301 di mq. 4530 e particella 271 di mq. 30060, ed al foglio 11 particella 5 di mq. 100180, particella 11 di mq. 10265, particella 117 di mq. 24665 e particella 12 di mq. 9660, intestata alla società [redacted] con sede in [redacted] nonché l'area ivi distinta in Catasto al foglio 11 particella 9 di mq. 206540 e particella 87 di mq. 40480, intestata alla [redacted] sono pervenute, tra gli altri immobili, con il decreto di espropriazione e occupazione definitiva del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 2213 del 24/10/1981, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 16/02/1982 ai nn. 1288 registro generale e 1084 registro particolare, e successiva trascrizione in rettifica del 3/3/1982 ai nn. 1749 registro generale e 1462 registro particolare, atto intervenuto tra lo stesso Comune di Civitavecchia rappresentato dal Sindaco pro-tempore Iovine Vincenzo Ciro, contro [redacted]

[redacted] per quanto di rispettiva titolarità.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari imanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 12444 registro particolare n. 7247 del 4/12/2001 a favore di Comune di Civitavecchia [redacted]  
[redacted] in virtù di atto per notar Mario Sconocchia di Civitavecchia del 21/11/2001 repertorio n. 32775. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 398 natura T di are 37.01 e particella 396 natura T di are 9.60. La



[redacted] in nome collettivo al fine di uniformarsi a quanto richiesto dall'Istruttore Direttivo Amministrativo del Settore Edilizia e Uso del Territorio del Comune di Civitavecchia, con sua nota del 13/11/2001 prot. 2036, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare a parcheggio auto la superficie di mq. 687,50 del terreno suddescritto e l'intera superficie del medesimo di mq. 4.661 alla superficie di mq. 820.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 7938 registro particolare n. 1747 del 18/7/2002 di euro 227.242,00 a favore Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara c.f. 01848410039, domicilio ipotecario eletto in Novara, Via Negroni n. 12, [redacted] Civitavecchia c.f. [redacted] in virtù di atto per notar Massimo Martella di Civitavecchia del 12/7/2002 repertorio n. 1218. Mutuo di euro 113.621,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 396 natura T di are 37.97 ed al foglio 7 particella 958 natura T di are 6.63.

#### **Annotazioni:**

- registro generale n. 12118 registro particolare n. 2447 del 26/10/2006. Erogazione a saldo:  
- registro generale n. 7524 registro particolare n. 1095 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 7439 registro particolare n. 4424 del 9/6/2004 a favore di Comune di Civitavecchia, cont. [redacted] C. Società in nome collettivo con sede in Civitavecchia c.f. [redacted] in virtù di atto per notar Giancarlo Castorina di Roma del 25/5/2004 repertorio n. 56790. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 398 natura T di are 37.01 e particella 396 natura T di are 9.60. I.a [redacted] e di uniformarsi a quanto richiesto dall'Istruttore Direttivo Amministrativo del Dipartimento di Urbanistica Territorio del Comune di Civitavecchia, con sua nota del 13/11/2001 prot. 2036, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare a parcheggio auto la superficie di mq. 800 del terreno suddescritto e l'intera superficie del medesimo terreno di mq. 4500 alla superficie di mq. 847,92.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 14572 registro particolare n. 3494 del 10/12/2004 di euro 825.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. 01383000567, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 129, contro, in qualità di terza datrice di ipoteca [redacted] con sede in Civitavecchia c.f. [redacted], in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma del 3/12/2004 repertorio n. 42772. A garanzia di apertura di credito della somma di euro 550.000,00 concessa alla società [redacted] della durata di 1 anno 6 mesi 10 giorni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano 1-1.

#### **Annotazione:**

- registro generale n. 7523 registro particolare n. 1094 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 2005 registro particolare n. 1170 del 13/2/2007 a favore di Comune di Civitavecchia [redacted] Società a responsabilità limitata con sede in Civitavecchia c.f. [redacted] in virtù di atto per notar Antonino D'Agostino



di Roma del 12/2/2007 repertorio n. 666474. Immobile interessato: intera proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Località Monna Felicita, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura T di are 44.60.

██████████ - Società a responsabilità limitata si è obbligata nei confronti del Comune di Civitavecchia, per sé, successori ed aventi causa a vincolare il lotto di terreno di mq. 4.460 alla superficie coperta di progetto di mq. 1956,76 ed a parcheggio pubblico la superficie di mq. 462,50.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 6663 registro particolare n. 1817 del 26/5/2007 di euro 900.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. 01383000567, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 129, ██████████ con sede in Civitavecchia c.f. ██████████ in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma del 23/5/2007 repertorio n. 98052. Mutuo di euro 600.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T.

#### **Annotazione:**

- registro generale n. 7525 registro particolare n. 1096 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 8988 registro particolare n. 5280 dell'1/8/2008 a favore di Comune di Civitavecchia, ██████████ - ██████████ Civitavecchia c.f. ██████████, in virtù di atto per notar Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri di Civitavecchia del 29/7/2008 repertorio n. 18011. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T ed al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura EU, ██████████ al fine di uniformarsi a quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale, con nota del 23/7/2008 protocollo generale n. 32712, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare la superficie di mq. 4.500 del lotto a disposizione, la superficie copribile di progetto di mq. 2.220,30, nonché la superficie di mq. 2.200,00 a parcheggio auto.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 6254 registro particolare n. 1503 del 13/5/2009 di euro 1.050.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. 01383000567, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 129, ██████████ con sede in Civitavecchia c.f. ██████████ in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma dell'11/5/2009 repertorio n. 131567. Mutuo condizionato di euro 700.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 Via Maurizio Busnengo, n.1, al piano T-1 ed al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura EU di are 44.60.

#### **Annotazioni:**

- **registro** generale n. 11046 registro particolare n. 2158 del 17/9/2010. Fregazione a saldo;

- **registro** generale n. 7522 registro particolare n. 1093 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** verbale di pignoramento immobili registro generale n. 6588 registro particolare n. 4364 del 3/8/2012 a favore di Carivit - Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo contro ██████████ con sede in Roma c.f. ██████████ in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia del 18/6/2012 repertorio n. 1762. Pignoramento, diritti pari 1/1 sub 501-503-504-505-506-507-509-509, diritti pari ad un mezzo di proprietà delle unità



immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T; 2) diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T. Vedi nota di trascrizione. **Allegato "V"**

- **trascrizione** verbale di pignoramento immobili registro generale n. 1693 registro particolare n. 1231 del 27/2/2018 a favore Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino, con sede in Civitavecchia c.f. [redacted], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia dell' 1/2/2018 repertorio n. 101. Pignoramento su: diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T.

**N.B. SI CONSIGLIA DI EFFETTUARE NUOVA ISPEZIONE ipotecaria PRIMA DELLA VENDITA.**

Proprietà:

L'unità immobiliare è pervenuta [redacted] r.l. per atto di vendita a rogito del Notaio Dott. Massimo Martella del 08/04/2011 rep. 4080/2896 trascritto a Civitavecchia in data 14-04-2011 ai nn. 3903 Reg. Gen. n. 2244 Reg. part. **Allegato "L"**

Atto del 08/04/2011 - Rep. n. 4081 Racc. 2897 registrato a Civitavecchia il 14-04-2011 al n. 3904 Reg. gen. al n. 2245 Reg. Part.; **Allegato "L"**

**Risposta al Quesito n° 2.**

**Già come detto in premessa l'immobile è privo di accesso, pertanto si dovrà analizzare la possibilità di costituire una servitù sull'intero subalterno 510 a favore del lotto e/o dei lotti, che si andranno ad identificare con la presente perizia.**

Ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane, nonché con la bretella di collegamento Autostrada A/12 - Porto di Civitavecchia.

Tale ubicazione in passato ha favorito un decreto sviluppo della zona oggi testimoniato dalla presenza di un grosso centro logistico intermodale e da una serie di capannoni sede di piccole e medie imprese.

Facente parte della zona Industriale/Commerciale, ormai nota alla Città di Civitavecchia.

L'intero zona ove sorge il capannone industriale è stata edificata nel corso degli anni 2000, il capannone in questione risulta edificato a cavallo degli anni 2004/2006.

**Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era così composta:**

l'immobile costituito da un locale posto al piano terra di altezza mt 8,00 che ospita alcuni materiali e scaffalature di proprietà [redacted] sito a magazzino e un servizio igienico di altezza mt 3,50, al piano primo vi trova ubicazione n. 1 ufficio.

E' parte integrante di un capannone industriale di maggior consistenza (edificio) dislocato su più piani (terra, primo, secondo e lastrico solare).

L'immobile in questione non ha accesso diretto dalle pubbliche vie denominate " Via Busnengo e Siligato", in quanto l'area circostante l'immobile, distinta in catasto urbano al foglio n. 11 p.lla 468 sub 510, pur essendo di proprietà della [redacted] come si evince dal fascicolo telematico è stato dichiarato estinto dalle seguenti procedure: (pignoramento del 03-08-2012 -





pignoramento ad integrazione del 27-02-2018), ordinando anche la cancellazione.

L'intero edificio di cui fa parte l'immobile, si presenta di forma rettangolare, completamente realizzato con struttura portante prefabbricata in C.A. precompresso, con chiusura orizzontale (solaio copertura in piano) costituita, anch'essa da travi in C.A. precompresso.

Le rifiniture interne sono del tipo industriale.

I servizi risultano completi di pavimenti maiolicati e sanitari.

L'immobile è dotato di infissi interni in alluminio.

Le pareti interne degli uffici risultano intonacate e tinteggiate.

È dotato di impianto elettrico, realizzato a canalina esterna.

**Nel complesso, il fabbricato principale si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.**

La zona è asservita da beni di prima necessità nelle vicinanze troviamo, il Centro Commerciale denominato "La Scaglia", fermata mezzi pubblici, dista circa sei chilometri dal nodo autostradale di Civitavecchia (nuovo tratto "Autostrada A/12 - Roma - Civitavecchia - Tarquinia").

A circa quattro chilometri è ubicato il porto crocieristico di Civitavecchia "Molo Vespucci", nonché le banchine commerciali e industriali.

A circa cinquanta chilometri è ubicato l'aeroporto intercontinentale "Leonardo Da Vinci".

**Il tutto per una superficie utile commerciale di mq 410,00 e mq lordi 430,00**

#### **Risposta al Quesito n° 3.**

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento, in quanto i dati catastali indicati nel pignoramento consentono, l'individuazione del bene.

I dati indicati nel pignoramento hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

**N.B. il sottoscritto fa osservare che il bene pignorato, non ha accesso diretto, in quanto risulta intercluso.**

**L'unico accesso disponibile potrà avvenire esclusivamente a mezzo del subalterno 510, costituendo una servitù parziale o totale.**

**Il subalterno 510 di categoria catastale D/7 (area scoperta - destinazione parcheggio) ha una rendita catastale di € 14.387,76 e di proprietà dell'██████████, "T"**

#### **Risposta al Quesito n° 4.**

L'immobile è regolarmente accatastrato e la planimetria corrisponde con la sagoma di ingombro;

#### **Risposta al Quesito n° 5.**

Nel P.R.G. del Comune di Civitavecchia l'unità immobiliare è compresa in zona per servizi produttivi (delibera di consiglio Comunale n. 117 del 17-08-199) nel comparto per insediamenti artigianali, distinto come lotto "R" comparto 4.4.H nello schema di frazionamento.

L'area ove ricade l'immobile non è soggetta a vincoli.

#### **Risposta al Quesito n° 6.**



Per la costruzione dell'intero complesso (capannone Industriale), di cui è parte integrante l'immobile oggetto di esecuzione (locale unico + servizi "piano terra"), dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Civitavecchia è stato realizzato mediante i seguenti titoli:

Concessione Edilizia n. 250 del 13-11-2001; rilasciata al sig. Papa Antonio.  
Convenzione del 06-11-2001 Rep. 219 è stata ratificata l'assegnazione del lotto, ovvero distinto in catasto al foglio 11 p.lle 396-398, oggi particella 468 sub 501-503-504-506-507-508-510-512-513-514\* (\*già trasferito dal Tribunale di Civitavecchia)  
Atto d'obbligo del 21-11-2001 di vincolo di parcheggio auto per mq 687,50;  
Permesso di Costruire (variante alla concessione n. 250/2001), n. 21 del 13-02-2004 rilasciato [redacted].  
Per le modifiche apportate fu resa necessaria integrare la convenzione Rep. 219/2001 con successivo atto Rep. n. 13 del 29-01-2003;  
Permesso di Costruire n. 9 del 15-01-2007 [redacted] amministratore [redacted]  
Permesso di Costruire n. 28 del 19-05-2008 rilasciato [redacted] amministratore [redacted]  
S.C.I.A prot. n. 44456 del 17-06-2014, intestata [redacted] amministratore [redacted]. Allegato "D"  
Richiesta Certificato di Agibilità del 04-07-2014, ad oggi (09-09-2019) non ha ottenuto la certificazione.

**Risposta al quesito n. 7.**

Non vi sono procedimenti giudiziari, oltre a quelli già indicati al quesito 1.

**Risposta al Quesito n° 8.**

La tipologia, l'occupazione e la collocazione dell'immobile consente la vendita in lotto unico o in alternativa accorpandolo agli altri immobili oggetto della procedura.

**Risposta al Quesito n° 9.**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, è pignorato per 1/1 di proprietà esclusiva della società esecutata [redacted].

**Risposta al Quesito n° 10.**

L'immobile pignorato risulta nel possesso dell' [redacted].

**Risposta al Quesito n° 11.**

Come sopra

**Risposta al Quesito n° 12.**

Non esiste alcuno dei vincoli, oneri, diritti, usi civici previsti nel presente quesito.

**Sull'intero immobile non è costituito condominio.**



L'area ove ricade l'immobile non è soggetta alcun tipo di vincolo come già descritto al quesito 5.

### Risposta al Quesito n° 13.

- **Premesso che un bene può presentare vari valori ( di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).**
- **Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.**
- **Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.**
- **Tenuto conto della ubicazione.**

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, è opportuno soffermarci brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni, in modo particolare nella zona industriale di Civitavecchia dato il perdurare della crisi economica sia locale che nazionale, si è assistito negli anni ad una concentrazione delle richieste per i beni immobiliari similari, di contro ad un aumento dell'offerta di capannoni similari a quello oggetto di stima sia per tipologia che per metrature.

I dati storici raccolti, nonché, le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

Tali valori sono stati determinati procedendo nel seguente modo:

il punto di partenza ai fini della stima è stato l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio:

Per l'area industriale di interesse (E1/Suburbana/Zona di Espansione Scaglia – Borgata Aurelia), l'OMI suggerisce i seguenti valori unitari di riferimento (aggiornati al primo semestre 2018):

Capannoni industriali in stato di conservazione normale 650,00 - 950,00 euro/mq.

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, della manutenzione e dell'impiantistica. **Allegato "S"**

Sono state poi effettuate indagini di mercato per beni analoghi contattando agenzie immobiliari della zona, visto anche che dai sopralluoghi effettuati nella stessa località risultano in vendita diversi capannoni industriali esistenti e il cui anno di costruzione non differisce molto da quello dell' immobile in oggetto. Sono risultati valori unitari di mercato per i capannoni industriali, vista la particolare crisi del settore, inferiori a quelli riportati dall'OMI pari a circa 550,00 – 920,00 euro/mq, valori però che tengono conto della caratteristica degli immobili della zona, infatti non si può parlare di capannoni industriali in senso stretto, dal momento che si dovrebbe nella realtà parlare più di locali deposito (prevalenza della superficie) dotati di locali accessori direzionali.

Nel caso specifico, l'edificio, ospita [REDACTED] le macchine dei croceristi che partono settimanalmente dal porto Croceristico di Civitavecchia.

Ritengo, per questa motivazione che il valore commerciale sia pari ad euro 1.000,00 mq in stato di conservazione e manutenzione normale.

Visto che l'immobile de quo è da ultimare, ovvero, è costituito esclusivamente dalle strutture in calcestruzzo privo degli infissi interni ed esterni, impiantistica realizzata parzialmente (elettrico, idrico e servizi igienici), si ritiene che queste strutture abbiano un costo medio di costruzione pari ad euro 400,00 al mq, in considerazione che lo stesso deve essere completato.



## "STIMA DI MERCATO".

Ai fini del calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

### Il bene "Edificio Industriale";

L'edificio è ubicato nel comune di Civitavecchia (Loc. Monna Felicità), non ha con accesso diretto dalle vie "Busnengo e Siligato"; ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane

- La zona in cui è ubicato l'immobile è di tipo industriale/commerciale. L'edificio principale si sviluppa su 3 piani fuori terra.
- ha destinazione industriale/uffici o centro direzionale;
- lo stato complessivo dell'immobile è buono;
- la superficie commerciale dell'immobile di mq **430,00** lordi;
- l'immobile gode di buoni affacci.

**nonché dei seguenti coefficienti di merito:**

- **Stato locativo:** detenuto dalla [REDACTED] "
- **Proprietà:** [REDACTED] proprietà per 1/1.
- **Piano:** primo;
- **Stato di conservazione:** buono;
- **Luminosità:** luminoso "soleggiatura diretta";
- **Esposizione e vista:** mista;
- **Tipologia:** Industriale;
- **Edificio:** realizzato negli anni - 2004-2010;
- **Riscaldamento:** no

Tenuto conto delle considerazioni su riportate si può stabilire il prezzo di mercato al mq in € 800,00 si avrà:

Mq 430,00 x €/mq 800,00 = € 344.000,00 (valore di mercato).

### FORMAZIONE DEL LOTTO, DATI CATASTALI E CONFINI:

**VENDITA LOTTO n. 6:**

**€ 344.000,00 valore finale – Diconsiéurotrecentoquarantaquattromila/00**

**DATI CATASTALI:**

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 512 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano Terra-primo - R.C. € 2.588,00; Allegato "9"

**CONFINI:**

sub 510 su due lati a distacco per due lati - sub 513 - sub 514.



**PREZZO BASE D'ASTA:**

**€ 344.000,00 valore finale – Diconsicurotrecentoquarantaquattromila/00**

**Il bene pignorato risulta intercluso tra altra proprietà [REDACTED] e non ha accesso diretto dalla via denominata Siligato n. 1, l'accesso avviene dal subalterno 510 di proprietà dell'esecutata.**



## LOTTO N. 7

Allegato "U" Color azzurro - allegato 10

**Immobile sito in Civitavecchia (Loc Monna Felicità), privo di accesso  
ricompreso fra via Antonio Siligato 1 e via Maurizio Busnengo snc (già 1).**

### Risposta al Quesito n° 1.

È stato verificato in via prioritaria la presenza della documentazione ipo-catastale (in atti) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente al soggetto a carico del quale verte la procedura esecutiva in oggetto al fine di accertare, come di seguito riportato, l'elenco aggiornato alla attualità delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile:

Porzione di unità immobiliare così disposta;

**Unico locale posto al piano terra - primo, altezza mt 3,50 / 8,00**

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

Sub 513 (ex 505-509) immobile posto al piano terra e primo. Allegato "U" color azzurro

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - p.lla 468 - sub 513 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano Terra-primo - R.C. € 5.696,00; Allegato "10"

### Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

La Soc. [REDACTED] con sede in Roma C.F. [REDACTED] (proprietà 1/1) è divenuta proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento in virtù degli atti di stipula redatti dal Notaio Dott. Massimo Martella del 8-04-2011:

1° Atto - Rep. n. 4080 Racc. n. 2896 registrato a Civitavecchia il 14-04-2011 al n. 3903 Reg. gen. al n. 2244 Reg. Part.; i beni compravenduti erano i seguenti: distinti in catasto urbano al foglio 11 p.lla 468 - sub 503-504-505-506-507-508-501 (quota 1/1) sub 510 (quota 1/2). Allegato "L"

2° Atto - Rep. n. 4081 Racc. 2897 registrato a Civitavecchia il 14-04-2011 al n. 3904 Reg. gen. al n. 2245 Reg. Part.; i beni compravenduti erano i seguenti: distinti in catasto urbano al foglio 11 p.lla 468 - sub 509 (quota 1/1) sub 510 (quota 1/2). Allegato "L"

### Storia Ipotecaria:

Con l'atto di compravendita per notar Massimo Martella di Civitavecchia dell'8/4/2011 repertorio n. 4080, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 14/4/2011 ai nn. 3903 registro generale e 2244 registro particolare, i diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia Via Maurizio Busnengo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510, nonché sono pervenuti per la quota 1/1, sub 501-503-504-505-506-507-508 alla società [REDACTED] in Roma c.f. [REDACTED] con sede in Civitavecchia [REDACTED]



Con l'atto di compravendita per notar Massimo Martella di Civitavecchia dell'8/4/2011 repertorio n. 4081, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 14/4/2011 ai nn. 3904 registro generale e 2245 registro particolare, i diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia Via Maurizio Busnengo n. 1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510, nonché, è pervenuto per la quota 1/1 il sub 509 [redacted] con sede in Roma c.f. [redacted] dalla medesima società [redacted] con sede in Civitavecchia c.f. [redacted]

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicità, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 396 natura T di are 37.97 (giusto frazionamento del 13/9/2001 protocollo 6600) ed al foglio 7 particella 958 natura T di are 6.63 (giusto frazionamento del 21/8/2001 protocollo 6178), è pervenuta alla società [redacted] sede in Civitavecchia [redacted] dal Comune di Civitavecchia, con l'atto di compravendita del Comune di Civitavecchia del 6/11/2001 repertorio n. 219/2001, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 22/11/2001 ai nn. 11737 registro generale e 6963 registro particolare, con l'atto di compravendita in rettifica del Comune di Civitavecchia del 23/5/2002 repertorio n. 97/2002, trascritto presso la stessa Conservatoria il 31/5/2002 ai nn. 5728 registro generale e 3520 registro particolare, l'atto di compravendita in rettifica del Comune di Civitavecchia del 29/1/2003 repertorio n. 13/2003, trascritto presso la medesima Conservatoria il 12/2/2003 ai nn. 1637 registro generale e 1142 registro particolare.

Con l'atto di trasformazione di società per notar Andrea De Nicola di Roma del 12/11/2004 repertorio n. 40103, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 26/11/2004 ai nn. 14125 registro generale e 8012 registro particolare [redacted] in nome collettivo con sede in Civitavecchia [redacted] è trasformata nella [redacted] responsabilità limitata con sede in Civitavecchia c.f. [redacted]

Al Comune di Civitavecchia l'area in Civitavecchia distinta in Catasto al foglio 7 particella 59 di mq. 14070, particella 289 di mq. 8100, particella 302 di mq. 15350, particella 66 di mq. 68520, particella 50 di mq. 9620, particella 65 di mq. 2670, particella 301 di mq. 4530 e particella 271 di mq. 30060, ed al foglio 11 particella 5 di mq. 100180, particella 11 di mq. 10265, particella 117 di mq. 24665 e particella 12 di mq. 9660, intestata alla società [redacted] nonché l'area ivi distinta in Catasto al foglio 11 particella 9 di mq. 206540 e particella 87 di mq. 40480, intestata alla [redacted] sono pervenute, tra gli altri immobili, con il decreto di espropriazione e occupazione definitiva del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 2213 del 24/10/1981, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 16/02/1982 ai nn. 1288 registro generale e 1084 registro particolare, e successiva trascrizione in rettifica del 3/3/1982 ai nn. 1749 registro generale e 1462 registro particolare, atto intervenuto tra lo stesso Comune di Civitavecchia rappresentato dal Sindaco pro-tempore Iovine Vincenzo Ciro, contro [redacted]

titolar [redacted]

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 12444 registro particolare n. 7247 del 4/12/2001 a favore di Comune di Civitavecchia, [redacted]



██████████ in nome collettivo con sede in Civitavecchia c.f. 05138701007, in virtù di atto per notar Mario Sconocchia di Civitavecchia del 21/11/2001 repertorio n. 32775. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicità, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 398 natura T di arc 37.01 e particella 396 natura T di arc 9.60. La società ██████████ in nome collettivo al fine di uniformarsi a quanto richiesto dall'Istruttore Direttivo Amministrativo del Settore Edilizia e Uso del Territorio del Comune di Civitavecchia, con sua nota del 13/11/2001 prot. 2036, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare a parcheggio auto la superficie di mq. 687,50 del terreno suddescritto e l'intera superficie del medesimo di mq. 4.661 alla superficie di mq. 820.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 7938 registro particolare n. 1747 del 18/7/2002 di euro 227.242,00 a favore Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara c.f. 01848410039, domicilio ipotecario eletto in Novara, Via Negroni n. 12, contro ██████████

██████████ in nome collettivo con sede in Civitavecchia c.f. ██████████ in virtù di atto per notar Massimo Martella di Civitavecchia del 12/7/2002 repertorio n. 1218. Mutuo di euro 113.621,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicità, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 396 natura T di arc 37.97 ed al foglio 7 particella 958 natura T di arc 6.63.

#### **Annotazioni:**

- registro generale n. 12118 registro particolare n. 2447 del 26/10/2006. Erogazione a saldo:  
- registro generale n. 7524 registro particolare n. 1095 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 7439 registro particolare n. 4424 del 9/6/2004 a favore di Comune di Civitavecchia, contro ██████████ e ██████████ Società in nome collettivo con sede in Civitavecchia c.f. ██████████ in virtù di atto per notar Giancarlo Castorina di Roma del 25/5/2004 repertorio n. 56790. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Località Monna Felicità, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 398 natura T di arc 37.01 e particella 396 natura T di arc 9.60. La società ██████████ in nome collettivo al fine di uniformarsi a quanto richiesto dall'Istruttore Direttivo Amministrativo del Dipartimento di Urbanistica Territorio del Comune di Civitavecchia, con sua nota del 13/11/2001 prot. 2036, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare a parcheggio auto la superficie di mq. 800 del terreno suddescritto e l'intera superficie del medesimo terreno di mq. 4500 alla superficie di mq. 847.92.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 14572 registro particolare n. 3494 del 10/12/2004 di euro 825.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. 01383000567, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 129, contro, in qualità di terza datrice di ipoteca, ██████████ a responsabilità limitata con sede in Civitavecchia c.f. 05138701007, in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma del 3/12/2004 repertorio n. 42772. A garanzia di apertura di credito della somma di euro 550.000,00 concessa alla società ██████████ con sede in Civitavecchia c.f. ██████████, della durata di 1 anno 6 mesi 10 giorni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T-1.

#### **Annotazione:**

- registro generale n. 7523 registro particolare n. 1094 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.





- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 2005 registro particolare n. 1170 del 13/2/2007 a favore di Comune di Civitavecchia, [REDACTED] Società a responsabilità limitata con sede in Civitavecchia c.f. [REDACTED] in virtù di atto per notar Antonino D'Agostino di Roma del 12/2/2007 repertorio n. 666474. Immobile interessato: intera proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Località Monna Felicità, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura T di are 44.60.

La società Papa Società a responsabilità limitata si è obbligata nei confronti del Comune di Civitavecchia, per sé, successori ed aventi causa a vincolare il lotto di terreno di mq. 4.460 alla superficie coperta di progetto di mq. 1956,76 ed a parcheggio pubblico la superficie di mq. 462,50.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 6663 registro particolare n. 1817 del 26/5/2007 di euro 900.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. 01383000567, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 129, c. [REDACTED] con sede in Civitavecchia [REDACTED] in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma del 23/5/2007 repertorio n. 98052. Mutuo di euro 600.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T.

#### **Annotazione:**

- registro generale n. 7525 registro particolare n. 1096 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 8988 registro particolare n. 5280 dell'1/8/2008 a favore di Comune di Civitavecchia, [REDACTED] con sede in Civitavecchia c.f. [REDACTED] in virtù di atto per notar Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulicri di Civitavecchia del 29/7/2008 repertorio n. 18011. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 al piano T ed al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura EU. [REDACTED] al fine di uniformarsi a quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale, con nota del 23/7/2008 protocollo generale n. 32712, si è impegnata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a vincolare la superficie di mq. 4.500 del lotto a disposizione, la superficie copribile di progetto di mq. 2.220,30, nonché la superficie di mq. 2.200,00 a parcheggio auto.

- **iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 6254 registro particolare n. 1503 del 13/5/2009 di euro 1.050.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo c.f. 01383000567, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Mazzini n. 12 [REDACTED] con sede in Civitavecchia [REDACTED] in virtù di atto per notar Andrea De Nicola di Roma dell'11/5/2009 repertorio n. 131567. Mutuo condizionato di euro 700.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 natura D7 Via Maurizio Busnengo, n.1, al piano T-1 ed al Catasto Terreni al foglio 11 particella 468 natura EU di are 44.60.

#### **Annotazioni:**

- registro generale n. 11046 registro particolare n. 2158 del 17/9/2010. Erogazione a saldo;

- registro generale n. 7522 registro particolare n. 1093 del 7/8/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 16/3/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Civitavecchia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 subalterni 502 e 511.

- **trascrizione** verbale di pignoramento immobili registro generale n. 6588 registro particolare n. 4364 del 3/8/2012 a favore di Carivit – Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con



sede in Viterbo contro [redacted] con sede in Roma c.f. [redacted], in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia del 18/6/2012 repertorio n. 1762. Pignoramento, diritti pari 1/1 sub 501-503-504-505-506-507-509-509, diritti pari ad un mezzo di proprietà delle unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T; 2) diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T. Vedi nota di trascrizione. **Allegato "V"**

- **trascrizione** verbale di pignoramento immobili registro generale n. 1693 registro particolare n. 1231 del 27/2/2018 a favore Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino, [redacted] con sede in Civitavecchia c.f. [redacted] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia dell' 1/2/2018 repertorio n. 101. Pignoramento su: diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Civitavecchia, alla Via Maurizio Busnengo, n.1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 468 sub 510 natura C6 di mq. 2079 al piano T.

**N.B. SI CONSIGLIA DI EFFETTUARE NUOVA ISPEZIONE ipotecaria PRIMA DELLA VENDITA.**

**Proprietà:**

L'unità immobiliare è pervenuta [redacted] per atto di vendita a rogito del Notaio Dott. Massimo Martella del 08/04/2011 rep. 4080/2896 trascritto a Civitavecchia in data 14-04-2011 ai nn. 3903 Reg. Gen. n. 2244 Reg. part. **Allegato "I."**

Atto del 08/04/2011 - Rep. n. 4081 Racc. 2897 registrato a Civitavecchia il 14-04-2011 al n. 3904 Reg. gen. al n. 2245 Reg. Part.; **Allegato "L"**

**Risposta al Quesito n° 2.**

**Già come detto in premessa l'immobile è privo di accesso, pertanto si dovrà analizzare la possibilità di costituire una servitù sull'intero subalterno 510 a favore del lotto c/o dei lotti, che si andranno ad identificare con la presente perizia.**

Ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane, nonché con la bretella di collegamento Autostrada A/12 - Porto di Civitavecchia.

Tale ubicazione in passato ha favorito un decreto sviluppo della zona oggi testimoniato dalla presenza di un grosso centro logistico intermodale e da una serie di capannoni sede di piccole e medie imprese.

L'accente parte della zona Industriale/Commerciale, ormai nota alla Città di Civitavecchia.

L'intero zona ove sorge il capannone industriale è stata edificata nel corso degli anni 2000, il capannone in questione risulta edificato a cavallo degli anni 2004/2006.

**Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era così composta:**

L'immobile costituito da due locali posti al piano terra di altezza mt 8,00 che ospitano le macchine dei crocieristi e altri locali di altezza mt 3,50 adibiti ad ufficio di videosorveglianza magazzini e servizio igienico, al piano primo vi trovano ubicazione n. 3 uffici, una piccola reception e il servizio igienico.

E' parte integrante di un capannone industriale di maggior consistenza (edificio) dislocato su più piani (terra, primo, secondo e lastrico solare.



L'immobile in questione non ha accesso diretto dalle pubbliche vie denominate " Via Busnengo e Siligato", in quanto l'area circostante l'immobile, distinta in catasto urbano al foglio n. 11 p.lla 468 sub 510, pur essendo di proprietà di [REDACTED] (come si evince dal fascicolo telematico è stato dichiarato estinto dalle seguenti procedure: (pignoramento del 03-08-2012 – pignoramento ad integrazione del 27-02-2018), ordinando anche la cancellazione.

L'intero edificio di cui fa parte l'immobile, si presenta di forma rettangolare, completamente realizzato con struttura portante prefabbricata in C.A. precompresso, con chiusura orizzontale (soffitto copertura in piano) costituita, anch'essa da travi in C.A. precomprese.

Le rifiniture interne sono del tipo industriale per la zona alta mt 8,00, e rifiniture residenziali per gli altri ambienti.

I servizi risultano completi di pavimenti maiolicati e sanitari.

L'immobile è dotato di infissi interni in alluminio.

La zona uffici è dotata di impianto di riscaldamento e raffrescamento autonomi generato da condizionatori elettrici.

Le pareti interne degli uffici risultano intonacate e tinteggiate.

E' dotato di impianto elettrico, parte realizzato a canalina esterna e parte con impianto civile.

L'immobile è video sorvegliato da telecamere esterne ed interne.

**Nel complesso, il fabbricato principale si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.**

La zona è asservita da beni di prima necessità nelle vicinanze troviamo, il Centro Commerciale denominato "La Scaglia", fermata mezzi pubblici, dista circa sei chilometri dal nodo autostradale di Civitavecchia (nuovo tratto "Autostrada A/12 - Roma – Civitavecchia – Tarquinia").

A circa quattro chilometri è ubicato il porto crocieristico di Civitavecchia "Molo Vespucci", nonché le banchine commerciali e industriali.

A circa cinquanta chilometri è ubicato l'aeroporto intercontinentale "Leonardo Da Vinci.

**Il tutto per una superficie utile commerciale di mq 830,00 e mq lordi 860,00**

#### **Risposta al Quesito n° 3.**

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento, in quanto i dati catastali indicati nel pignoramento consentono, l'individuazione del bene.

I dati indicati nel pignoramento hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

**N.B. il sottoscritto fa osservare che il bene pignorato, non ha accesso diretto, in quanto risulta intercluso.**

**L'unico accesso disponibile potrà avvenire esclusivamente a mezzo del subalterno 510, costituendo una servitù parziale o totale.**

**Il subalterno 510 di categoria catastale D/7 (area scoperta – destinazione parcheggio) ha una rendita catastale di € 14.387,76 e di proprietà [REDACTED] Allegato "T"**

#### **Risposta al Quesito n° 4.**

L'immobile è regolarmente accatastato e la planimetria corrisponde con la sagoma di ingombro;

**Risposta al Quesito n° 5.**



Nel P.R.G. del Comune di Civitavecchia l'unità immobiliare è compresa in zona per servizi produttivi (delibera di consiglio Comunale n. 117 del 17-08-199) nel comparto per insediamenti artigianali, distinto come lotto "R" comparto 4.4.H nello schema di frazionamento. L'area ove ricade l'immobile non è soggetta a vincoli.

**Risposta al Quesito n° 6.**

Per la costruzione dell'intero complesso (capannone Industriale), di cui è parte integrante l'immobile oggetto di esecuzione (locale unico - servizi "piano terra"), dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Civitavecchia è stato realizzato mediante i seguenti titoli:

Concessione Edilizia n. 250 del 13-11-2001; rila  
Convenzione del 06-11-2001 Rep. 219 è stata ratificata l'assegnazione del lotto, ovvero distinto in catasto al foglio 11 p.lle 396-398, oggi particella 468 sub 501-503-504-506-507-508-510-512-513-514\* (\*già trasferito dal Tribunale di Civitavecchia)  
Atto d'obbligo del 21-11-2001 di vincolo di parcheggio auto per mq 687,50;  
Permesso di Costruire (variante alla concessione n. 250/2001), n. 21 del 13-02-2004 rilasciato a  
Per le modifiche apportate fu resa necessaria integrare la convenzione Rep. 219/2001 con successivo atto Rep. n. 13 del 29-01-2003;  
Permesso di Costruire n. 9 del 15-01-2007 rilasciato all'amministratore unico  
Permesso di Costruire n. 28 del 19-05-2008 rilasciato all'amministratore  
S.C.I.A prot. n. 44456 del 17-06-2014, intestata in qualità di amministratore dell'Allegato "D"  
Richiesta Certificato di Agibilità del 04-07-2014, ad oggi (09-09-2019) non ha ottenuto la certificazione.

**Risposta al quesito n. 7.**

Non vi sono procedimenti giudiziari, oltre a quelli già indicati al quesito 1.

**Risposta al Quesito n° 8.**

La tipologia, l'occupazione e la collocazione dell'immobile consente la vendita in lotto unico o in alternativa accorpandolo agli altri immobili oggetto della procedura.

**Risposta al Quesito n° 9.**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, è pignorato per 1/1 di proprietà esclusiva della società esecutata

**Risposta al Quesito n° 10.**

L'immobile pignorato risulta detenuto dall'affittuaria dei locali. Allegato "G"

Il contratto prevedeva la sola assegnazione dei subalterni 505 - 509 (ora 512-513) e in uso il 510.

**Risposta al Quesito n° 11.**



Come sopra

Risposta al Quesito n° 12.

Non esiste alcuno dei vincoli, oneri, diritti, usi civici previsti nel presente quesito.

Sull'intero immobile non è costituito condominio.

L'area ove ricade l'immobile non è soggetta alcun tipo di vincolo come già descritto al quesito 5.

Risposta al Quesito n° 13.

- **Premesso che un bene può presentare vari valori ( di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).**
- **Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.**
- **Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.**
- **Tenuto conto della ubicazione.**

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, è opportuno soffermarci brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni, in modo particolare nella zona industriale di Civitavecchia dato il perdurare della crisi economica sia locale che nazionale, si è assistito negli anni ad una concentrazione delle richieste per i beni immobiliari similari, di contro ad un aumento dell'offerta di capannoni similari a quello oggetto di stima sia per tipologia che per metrature.

I dati storici raccolti, nonché, le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

Tali valori sono stati determinati procedendo nel seguente modo:

il punto di partenza ai fini della stima è stato l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

Per l'area industriale di interesse (E1/Suburbana/Zona di Espansione Scaglia – Borgata Aurelia), l'OMI suggerisce i seguenti valori unitari di riferimento (aggiornati al primo semestre 2018):

Capannoni industriali in stato di conservazione normale 650,00 – 950,00 euro/mq.

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, della manutenzione e dell'impiantistica. **Allegato "S"**

Sono state poi effettuate indagini di mercato per beni analoghi contattando agenzie immobiliari della zona, visto anche che dai sopralluoghi effettuati nella stessa località risultano in vendita diversi capannoni industriali esistenti e il cui anno di costruzione non differisce molto da quello dell'immobile in oggetto. Sono risultati valori unitari di mercato per i capannoni industriali, vista la particolare crisi del settore, inferiori a quelli riportati dall'OMI pari a circa 550,00 – 920,00 euro/mq, valori però che tengono conto della caratteristica degli immobili della zona, infatti non si può parlare di capannoni industriali in senso stretto, dal momento che si dovrebbe nella realtà parlare più di locali deposito (prevalenza della superficie) dotati di locali accessori direzionali.

Nel caso specifico, l'edificio, ospita [REDACTED] le macchine dei croceristi che partono



settimanalmente dal porto Croccristico di Civitavecchia.

Ritengo, per questa motivazione che il valore commerciale sia pari ad euro 1.000,00 mq in stato di conservazione e manutenzione normale.

Visto che l'immobile de quo è da ultimare, ovvero, è costituito esclusivamente dalle strutture in calcestruzzo privo degli infissi interni ed esterni, impiantistica realizzata parzialmente (elettrico, idrico e servizi igienici), si ritiene che queste strutture abbiano un costo medio di costruzione pari ad euro 400,00 al mq, in considerazione che lo stesso deve essere completato.

### "STIMA DI MERCATO".

Ai fini del calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

#### Il bene "Edificio Industriale";

L'edificio è ubicato nel comune di Civitavecchia (Loc. Monna Felicità), non ha con accesso diretto dalle vic "Busnengo e Siligato"; ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane

- La zona in cui è ubicato l'immobile è di tipo industriale/commerciale.  
L'edificio principale si sviluppa su 3 piani fuori terra.
- ha destinazione industriale/uffici o centro direzionale;
- lo stato complessivo dell'immobile è buono;
- la superficie commerciale dell'immobile di mq 860,00 lordi;
- l'immobile gode di buoni affacci.

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- Stato locativo: detenuto dalla [REDACTED]
- Proprietà: [REDACTED] proprietà per 1/1.
- Piano: primo;
- Stato di conservazione: buono;
- Luminosità: luminoso "soleggiatura diretta";
- Esposizione e vista: mista;
- Tipologia: Industriale;
- Edificio: realizzato negli anni - 2004-2010;
- Riscaldamento: si parziale (solo negli uffici)

Tenuto conto delle considerazioni su riportate si può stabilire il prezzo di mercato al mq in € 1.000,00 si avrà:

Mq 860,00 x €/mq 1.000,00 = € 860.000,00 (valore di mercato).

### FORMAZIONE DEL LOTTO, DATI CATASTALI E CONFINI:

VENDITA LOTTO n. 7:

€ 860.000,00 valore finale – Diconsi euro ottocentosessantamila/00

DATI CATASTALI:



**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 513 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano Terra-primio - R.C. € 5.696,00; Allegato "10"

**CONFINI:**

sub 510 su due lati a distacco per due lati - sub 512 - sub 504.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

€ 860.000,00 valore finale - Diconsicuroottocentosessantamila/00

Il bene pignorato risulta intercluso tra altra proprietà: [REDACTED] e non ha accesso diretto dalla via denominata Siligato n. 1, l'accesso avviene dal subalterno 510 di proprietà dell'esecutata.

## **FORMAZIONE LOTTI DEFINITIVI**

**LOTTO UNICO DENOMINATO "A" che ricomprende tutti i lotti sotto descritti Allegato "Z"**

**LOTTO N. 1 BENE COMUNE.**

Sub 501 Bene Comune Non Censibile ai subalterni 506-507-508. Allegato "U" color verde  
**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 501 (bene comune non censibile ai sub 506-507-508); Allegato 1

**Valore commerciale € 35.200,00**

**LOTTO N. 2**

Sub 503 immobile posto al piano terra. Allegato "U" color giallo

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 503 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano terra - R.C. € 1.016,00); Allegato "2"

**Valore commerciale € 53.300,00**

**LOTTO N. 3**

Sub 504 immobile posto al piano terra. Allegato "U" color arancione

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 504 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano terra - R.C. € 2.004,00); Allegato "3"

**Valore commerciale € 80.000,00**



#### **LOTTO N. 4**

Sub 506 immobile posto al piano primo. **Allegato "U" color rosa**

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 506 - Zona Cens. 4 - Cat. A/10 - classe 2 - piano primo - R.C. € 3.714,62; **Allegato "5"**

**Valore commerciale € 89.600,00**

#### **LOTTO N. 5**

Sub 507-508 immobili posto al piano secondo e terzo. **Allegato "U" color Viola**

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 507 - Zona Cens. 4 - Cat. A/10 - classe 2 - piano secondo - R.C. € 6.898,57; **Allegato "6"**
- Foglio 11 - plla 468 - sub 508 - lastrico solare - mq 798 - piano terzo; **Allegato "7"**

**Valore commerciale € 280.000,00**

#### **LOTTO N. 6**

Sub 512 (ex 505-509) immobile posto al piano terra e primo. **Allegato "U-" color Rosso**

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 512 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano Terra-primo - R.C. € 2.588,00; **Allegato "9"**

**Valore commerciale € 344.000,00**

#### **LOTTO N. 7**

Sub 513 (ex 505-509) immobile posto al piano terra e primo. **Allegato "U" color azzurro**

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 513 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano Terra-primo - R.C. € 5.696,00; **Allegato "10"**

**Valore commerciale € 860.000,00**

**Totale valore commerciale € 1.742.100,00**

#### **LOTTO DENOMINATO "B" Allegato "Z"**

#### **LOTTO N. 2**

Sub 503 immobile posto al piano terra. **Allegato "U-Z" color giallo**

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 503 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano terra - R.C. € 1.016,00; **Allegato "2"**





Valore commerciale € 53.300,00

**LOTTO DENOMINATO "C" Allegato "Z"**

**LOTTO N. 3**

Sub 504 immobile posto al piano terra. Allegato "U-Z" color arancione

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:

- Foglio 11 - plla 468 - sub 504 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano terra - R.C. € 2.004,00); Allegato "3"

Valore commerciale € 80.000,00

**LOTTO DENOMINATO "D" ricomprende i lotti Allegato "Z"**

**LOTTO N. 1 BENE COMUNE**

Sub 501 Bene Comune Non Censibile ai subalterni 506-507-508. Allegato "U" color verde

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:

- Foglio 11 - plla 468 - sub 501 (bene comune non censibile ai sub 506-507-508); Allegato 1

Valore commerciale € 35.200,00

**LOTTO N. 4**

Sub 506 immobile posto al piano primo. Allegato "U" color rosa

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:

- Foglio 11 - plla 468 - sub 506 - Zona Cens. 4 - Cat. A/10 - classe 2 - piano primo - R.C. € 3.714,62); Allegato "5"

Valore commerciale € 89.600,00

**LOTTO N. 5**

Sub 507-508 immobili posto al piano secondo e terzo. Allegato "U" color Viola

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:

- Foglio 11 - plla 468 - sub 507 - Zona Cens. 4 - Cat. A/10 - classe 2 - piano secondo - R.C. € 6.898,57; Allegato "6"
- Foglio 11 - plla 468 - sub 508 - lastrico solare - mq 798 - piano terzo; Allegato "7"

Valore commerciale € 280.000,00

**Totale valore commerciale € 404.800,00**

**LOTTO DENOMINATO "E" Allegato "Z"**

**LOTTO N. 6**



Sub 512 (ex 505-509) immobile posto al piano terra e primo. **Allegato "U" color Rosso**  
**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 512 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano Terra-primo - R.C. € 2.588,00; **Allegato "9"**

**Valore commerciale € 344.000,00**

### **LOTTO DENOMINATO "F" Allegato "Z"**

#### **LOTTO N. 7**

Sub 513 (ex 505-509) immobile posto al piano terra e primo. **Allegato "U" color azzurro**  
**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:**

- Foglio 11 - plla 468 - sub 513 - Zona Cens. 4 - Cat. D/7 - piano Terra-primo - R.C. € 5.696,00; **Allegato "10"**

**Valore commerciale € 860.000,00**

Cerveteri, li 17-09-2019.

IL C.T.U.  
Geom. Fè Gianfranco

### **TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

L'anno duemiladicianove addì 17 del mese di **Settembre**, a mezzo sistema posta certificata si deposita l'allegata perizia che si compone di pagine **82** e relativi allegati.

**I lotti individuati si raffigurano in n. 6 separati e distinti denominati A-B-C-D-E-F.**

IL C.T.U.  
Geom. Fè Gianfranco

N.B copia della presente è stata trasmessa a mezzo Email (posta certificata) ai seguenti destinatari;  
**Studio Cinzia Mignanti** [cinziamignanti@avvocaticivitavecchia.it](mailto:cinziamignanti@avvocaticivitavecchia.it) (PROCEDENTE);  
**Studio Domenico Occagna** [domenico.occagna@comune.civitavecchia.rm.it](mailto:domenico.occagna@comune.civitavecchia.rm.it) (intervenuto);

