

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

LOTTO 2

Complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica con corte pertinenziale, sito in Via delle Arti 101 (in Catasto Via Aurora s.n.c.) composto dalle porzioni immobiliari riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al Foglio 734 Particella 279.

Il complesso immobiliare edificato su area censita al N.C.T. di Fiumicino Sez. A foglio 734 particella 279 Ente Urbano di Ha 3.10.60 proveniente dal Comune di Roma Sez. B, a seguito di variazione territoriale del 6 marzo 1992, in atti dal 21 marzo 2016, giusta Legge Regionale n. 25, tale area deriva dalla particella 207, a seguito di tipo mappale del 18 aprile 1996 n. 4608.1/1996, a sua volta ex particella 79 (in maggior consistenza).

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
734	279	1		BCNC					Via Aurora sc
734	279	2	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	3	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	4	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	5	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	6	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	7	1	C/6	5	140 mq	140 mq	€ 180,76	Via Aurora sc P. T
734	279	8	1	C/6	5	140 mq	140 mq	€ 180,76	Via Aurora sc P. T
734	279	9	1	C/6	5	140 mq	140 mq	€ 180,76	Via Aurora sc P. T
734	279	10	1	C/6	5	140 mq	140 mq	€ 180,76	Via Aurora sc P. T
734	279	11	1	C/6	5	140 mq	140 mq	€ 180,76	Via Aurora sc P. T
734	279	12	1	C/6	6	93 mq	92 mq	€ 144,09	Via Aurora sc P. T
734	279	13	1	C/6	5	260 mq	263 mq	€ 335,70	Via Aurora sc P. T
734	279	14	1	C/6	6	93 mq	93 mq	€ 144,09	Via Aurora sc P. T
734	279	15	1	C/6	4	810 mq	810 mq	€ 878,49	Via Aurora sc P. T
734	279	16	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	17	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	18	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	19	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	20	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	21	1	C/6	5	125 mq	124 mq	€ 161,39	Via Aurora sc P. T
734	279	22	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	23	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	24	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	25	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	26	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	27	1	C/6	6	93 mq	94 mq	€ 144,09	Via Aurora sc P. T
734	279	28	1	C/6	5	260 mq	259 mq	€ 335,70	Via Aurora sc P. T
734	279	29	1	C/6	6	93 mq	95 mq	€ 144,09	Via Aurora sc P. T
734	279	30	1	C/6	4	453 mq	119 mq	€ 491,31	Via Aurora sc P. T
734	279	31	1	C/6	5	420 mq	125 mq	€ 455,52	Via Aurora sc P. T
734	279	32		BCNC					Via Aurora
734	279	510	1	A/10	2	2 vani	40 mq	€ 1.709,47	Via Aurora sc P. T
734	279	511	1	A/10	2	2 vani	41 mq	€ 1.709,47	Via Aurora sc P. 1
734	279	501	1	C/6	5	21 mq	22 mq	€ 27,11	Via Aurora sc P. 3 int. 1

734	279	502	1	C/6	5	93 mq	93 mq	€ 120,08	Via Aurora sc P. 3 int. 2
734	279	503	1	C/6	5	22 mq	32 mq	€ 28,41	Via Aurora sc P. 3 int. 3
734	279	504	1	C/2	5	80 mq	57 mq	€ 173,53	Via Aurora sc P. 3 int. 4
734	279	505	1	C/6	5	231 mq	226 mq	€ 298,25	Via Aurora sc P. 3 int. 5
734	279	506	1	C/6	5	79 mq	79 mq	€ 102,00	Via Aurora sc P. 3 int. 6
734	279	33	1	A/10	1	9 vani	217 mq	€ 6.600,32	Via Aurora sc P. T int. B scala 1
734	279	34	1	A/10	1	19 vani	431 mq	€ 13.934,01	Via delle Arti 101 P. T edificio B
734	279	35	1	A/10	1	19 vani	445 mq	€ 13.934,01	Via Aurora sc P. T int. 3 edificio B
734	279	36	1	A/10	1	9 vani	215 mq	€ 6.600,32	Via Aurora sc P. 1 int. 5 edificio B
734	279	37	1	A/10	1	64,5 vani	1024 mq	€ 47.302,29	Via Aurora sc P. 1 int. 5 edificio B
734	279	38	1	A/10	1	64,5 vani	1015 mq	€ 47.302,29	Via Aurora sc P. 2 int. 6 edificio B
734	279	40	1	C/2	8	2278 mq	2334 mq	€ 7.882,47	Via Aurora sc P. T int. 2 edificio A
734	279	41	1	C/2	8	1532 mq	1591 mq	€ 5.301,12	Via Aurora snc P. T int. 3
734	279	42	1	C/2	8	1441 mq	1485 mq	€ 4.986,23	Via Aurora sc P. T int. 4 edificio A
734	279	50	1	C/3	1	227 mq	244 mq	€ 844,10	Via Aurora sc P. 1 int. 4 edificio A
734	279	51	1	C/3	1	626 mq	669 mq	€ 2.327,77	Via Aurora sc P. 1 int. 5 edificio A
734	279	52	1	C/3	1	227 mq	246 mq	€ 844,10	Via Aurora sc P. 1 int. 6 edificio A
734	279	53	1	C/6	5	88 mq	87 mq	€ 113,62	Via Aurora snc P. T int. 52
734	279	54	1	C/6	4	499 mq	490 mq	€ 541,20	Via Aurora sc piano 1 edificio A
734	279	55	1	C/6	4	376 mq	378 mq	€ 407,79	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	56	1	C/6	4	499 mq	378 mq	€ 541,20	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	57	1	C/6	4	244 mq	247 mq	€ 264,63	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	58	1	C/6	4	244 mq	250 mq	€ 264,63	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	59	1	C/6	4	376 mq	377 mq	€ 407,79	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	60	1	C/6	4	376 mq	379 mq	€ 407,79	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	61	1	C/6	4	499 mq	490 mq	€ 541,20	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	62	1	C/6	5	188 mq	188 mq	€ 242,73	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	63	1	C/6	4	376 mq	381 mq	€ 407,79	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	64	1	C/6	5	188 mq	190 mq	€ 242,73	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	65	1	C/6	5	188 mq	186 mq	€ 242,73	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	66	1	C/6	4	376 mq	375 mq	€ 407,79	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	67	1	C/6	5	188 mq	192 mq	€ 242,73	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	68		BCNC					Via Aurora
734	279	69		BCNC					Via Aurora
734	279	512	1	A/10	2	3 vani	71 mq	€ 2.564,21	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	513	1	C/2	4	2145 mq	2156 mq	€ 3.988,07	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	507	1	A/10	2	11,5 vani	237 mq	€ 9.829,47	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	508	1	A/10	2	11 vani	229 mq	€ 9.402,10	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	509	1	A/10	2	31 vani	655 mq	€ 26.496,82	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	515	1	C/2	8	884 mq	922 mq	€ 3.058,87	Via Aurora snc P. T interno 5/B
734	279	516	1	C/2	8	3581 mq	3804 mq	€ 12.391,19	Via Aurora snc P. T interno 5 edificio A
734	279	70	1	D/1				€ 127,82	Via Corona Boreale Cabina n. 12017 Elledue PT
734	279	71		BCNC					Via Aurora

3.4. STORIA VENTENNALE

1	<p><u>La società:</u> - [REDACTED] <u>deriva dalla trasformazione della società:</u> - [REDACTED] giusta atto a rogito del Notaio Riccardo Clemente di Roma del 1° dicembre 2009, repertorio 93725, raccolta 15276, debitamente registrato e trascritto il giorno 11 dicembre 2009 al n. 79200 gen.le e n. 41322 part..</p>
2	<p><u>La società:</u> - [REDACTED] <u>deriva dalla fusione per incorporazione delle società:</u> - [REDACTED] e la - [REDACTED] nella predetta società: - [REDACTED] con sede in Roma, C.F. [REDACTED] giusta atto a rogito del Notaio Riccardo Clemente di Roma del 18 marzo 2004, repertorio 82704, debitamente registrato e trascritto il 7 aprile 2004 al n. 17879 gen.le e n. 11315 part.</p>
3	<p><u>La società:</u> - [REDACTED] <u>ha acquistato dalla società:</u> - [REDACTED] sede in Roma, [REDACTED] il terreno in Roma, località Fiumicino, della superficie di Ha 3.10.00, censito al N.C.T. foglio 734 particella 207 ex particella 79/B, con atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma del 18 luglio 1990, repertorio 73747, debitamente registrato e trascritto il 24 luglio 1990 al n. 65723 gen.le e n. 37672 part.</p>
4	<p><u>Con atto a rogito</u> del Notaio Paolo Coppi di Roma del 9 febbraio 1987, repertorio 83677, raccolta 1676, debitamente registrato e trascritto il 15 novembre 1990 al n. 94031 gen.le e n. 52803 part., <u>la società:</u> - [REDACTED] <u>ha trasferito la propria sede</u> da [REDACTED]</p>
5	<p><u>Con atto a rogito</u> del Notaio Alessandro Marini di Roma del 14 dicembre 1988, repertorio 85606, raccolta 16580, debitamente registrato e trascritto il 22 dicembre 1988 al n. 107659 gen.le e n. 64140 part., <u>la società:</u> - [REDACTED] <u>è stata trasformata in:</u> - [REDACTED]</p>
6	<p><u>Con atto a rogito</u> del Notaio Giuseppe [REDACTED] repertorio [REDACTED]</p>

debitamente registrato e trascritto il 6 agosto 1986 al n. 64988 gen.le a n. 43942 part.,

la società:

- [redacted] con sede in Roma [redacted]

è stata fusa per incorporazione nella società:

- [redacted] A., con sede in Assago, [redacted] C.F.
03823910157.

NCT Sez. B foglio 734 particella 1.

Alla Società:

- [redacted] descritta

il terreno di Ha 69.43.70 [redacted] in Catasto alla [redacted] foglio 734 particella 1-4-
30-28-29-3

è stato assegnato dalla Società:

- [redacted]
con atto a rogito del Notaio [redacted] del 6 aprile 1955, repertorio
9052, raccolta 4700, debitamente registrato e trascritto il 7 aprile 1955 al n. 20304 gen.le e n. 14291
part.

7

3.5. ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

1	<p><u>Pignoramento n. 29382 gen.le e n. 20479 part. del giorno 23 luglio 2020</u></p> <p><u>A favore della:</u> BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede in Roma, C.F. 09339391006</p> <p><u>Contro:</u> [redacted] con sede in Roma, C.F. [redacted] A [redacted] numero di repertorio [redacted]</p> <p>PUBBLICO UFFICIALE CORTE DI APPELLO DI ROMA Codice fiscale 800 771 30583 Sede ROMA (RM) per la somma di € [redacted]</p> <p>Grava su tutti gli immobili in oggetto.</p> <p><u>Tale pignoramento successivo alla data di deposito della relazione notarile è stato rilevato dalla scrivente mediante ispezione T1 28198 del 05/03/2021 che si riporta in allegato.</u></p>
2	<p><u>Pignoramento n. 49078 gen.le e n. 34277 part. del giorno 8 ottobre 2019</u></p> <p><u>A favore della:</u> [redacted] con sede in Roma, C.F. 14731771003</p> <p><u>Contro:</u> [redacted] con sede in Roma, C.F. 04374351007. Precetto emesso dall'Ufficiale Giudiziario Unep di Civitavecchia il 18/2/2019 per la somma di € 5.702.105,80</p> <p>Grava su tutti gli immobili in oggetto.</p>
3	<p><u>Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione n. 30241 gen.le e b. 5041 part. del 19 giugno 2019</u></p> <p><u>A favore della:</u> AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in Roma, C.F.13756881002</p> <p><u>a carico della:</u> [redacted] con sede in Roma, G. [redacted]</p> <p>Iscritta per la somma di € 790.196,78, a garanzia della somma di € 395.098,39, in virtù di atto emesso in data 18 giugno 2019, repertorio 13990/9719.</p> <p>Grava su tutti gli immobili in oggetto, ad eccezione degli enti comuni (N.C.E.U. foglio 734 particella 280 subalterni 1-54-58-62-66-70-71-83-100-110-111, particella subalterni 1-32-68-69-71) e dell'immobile distinto al foglio 734 particella 279 subalterno 71.</p>

4	<p><u>Ipoteca-Concessione Amministrativa/Riscossione n. 43205 gen.le e n. 7408 part. del 12 settembre 2018</u></p> <p>A favore della: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, con sede in Roma, C.F. [redacted]</p> <p>a carico della: [redacted] con sede in Roma, [redacted]</p> <p>Iscritta per la somma di [redacted], a garanzia della somma di € 170.854,77, in virtù di atto emesso in data 10 settembre 2018, repertorio 12452/9718.</p> <p>Grava su tutti gli immobili in oggetto, ad eccezione degli enti comuni (N.C.E.U. foglio 734 particella 280 subalterni 1-54-58-62-66-70-71-83-100-110-111, particella subalterni 1-32-68-69-71) e dell'immobile distinto al foglio 734 particella 279 subalterno 71.</p>
5	<p><u>Ipoteca Volontaria n. 60022 gen.le e n. 14459 part. del 14 ottobre 2010</u></p> <p>A favore del: [redacted] S.P.A., con sede in Milano, C.F. 00774500151</p> <p>a carico della: [redacted] con sede in Roma, [redacted]</p> <p>Iscritta per la somma di e 10.800.000,00 a garanzia della somma di € 6.000.000,00 concessale a mutuo della durata di 15 anni con atto a rogito del Notaio Riccardo Clemente di Roma del 7 ottobre 2010 repertorio 94542, raccolta 15707, debitamente registrato.</p> <p>Grava tutti gli immobili in oggetto.</p> <p>Si precisa che a margine della predetta formalità risulta annotato in data 22 aprile 2015 al n. 14907 gen.le e n. 1867 part. l'atto di rinegoziazione del contratto di mutuo a rogito del Notaio Riccardo Clemente di Roma del 13 aprile 2015 repertorio 9736, raccolta 1709, debitamente registrato.</p>
6	<p><u>Obbligo trascritto il 24 marzo 2006 al n. 17269 gen.le e n. 9279 part.</u></p> <p>A favore del: COMUNE DI FIUMICINO, con sede In Fiumicino, C.F. 97086740582,</p> <p>contro: [redacted] S.P.A., con sede in Roma [redacted]</p> <p>in forza di atto a rogito del [redacted] 2006 repertorio 86642.</p> <p>Grava sul terreno censito al N.C.T. foglio 734 particella 279.</p>
7	<p><u>Ipoteca Volontaria n. 33861 gen.le e n. 7796 part. del 21 giugno 2004</u></p> <p>A favore della: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00651990582</p> <p>a carico della: [redacted] S.P.A., con sede in Roma [redacted]</p> <p>Iscritta per la somma di € 22.000.000,00, di cui € 25.000.000,00 per capitale, a garanzia del mutuo della durata di 15 anni concessole con atto a rogito del Notaio Riccardo Clemente di Roma del 16 giugno</p>

	<p>2004 repertorio 83055, raccolta 10260, debitamente registrato.</p> <p>Grava su tutti gli immobili in oggetto.</p> <p>Si precisa che a margine della predetta formalità risultano annotati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in data 19 gennaio 2005 al n. 2426 gen.le e n. 396 part. l'atto di erogazione parziale a rogito del Notaio Riccardo Clemente di Roma del 12 luglio 2004 repertorio 83138, debitamente registrato; - in data 3 maggio 2007 al n. 36079 gen.le e n. 7979 part., l'atto di integrazione e modifica a rogito del Notaio Riccardo Clemente di Roma del 31 gennaio 2007, repertorio 88411, debitamente registrato; - in data 9 dicembre 2010 al n. 70776 gen.le e n. 13110 part. l'atto di integrazione e modifica a rogito del Notaio Riccardo Clemente di Roma del 24 maggio 2007, repertorio 89024, debitamente registrato; - in data 8 febbraio 2011 al n. 5745 gen.le e n. 1130 part. l'atto di riduzione di somma a rogito del Notaio Riccardo Clemente di Roma del 27 gennaio 2011, repertorio 94809, debitamente registrato.
8	<p><u>Obbligo trascritto il 19 luglio 2001 al n. 28165 gen.le e n. 19083 part.</u></p> <p><u>A favore del:</u> COMUNE DI FIUMICINO, con sede in Fiumicino, C.F. 97086740582</p> <p><u>Contro la società:</u> [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED]</p> <p>giusta atto a rogito del [REDACTED] di Roma del 12 luglio 2001 repertorio 78280, debitamente registrato.</p> <p>Grava sul terreno censito al N.C.T. foglio 734 particella 207.</p>
9	<p><u>Obbligo trascritto il 14 febbraio 1995 al n. 5302 gen.le e n. 3331 part.</u></p> <p><u>A favore del:</u> COMUNE DI FIUMICINO, con sede in Fiumicino, C.F. 97086740582</p> <p><u>Contro:</u> [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED]</p> <p>giusta atto a rogito del [REDACTED] di Roma del 10 febbraio 1995 repertorio 111634, debitamente registrato.</p> <p>Grava sul terreno di mq 27.000, censito al N.C.T. foglio 734 particelle 203-205.</p>
10	<p><u>Obbligo trascritto il 14 febbraio 1995 al n. 5301 gen.le e n. 3330 part.</u></p> <p><u>A favore del:</u> COMUNE DI FIUMICINO, con sede in Fiumicino, C.F. 97086740582</p> <p><u>Contro:</u> [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED]</p> <p>giusto atto a rogito del [REDACTED] di Roma del 10 febbraio 1995 repertorio 111633, debitamente registrato.</p> <p>Grava sul terreno di mq 31.000, censito al N.C.T. foglio 734 particella 207.</p>

11	<p><u>Servitù trascritta il 27 luglio 1989 al n. 72841 gen. ie e n. 41132 part.</u></p> <p><u>A favore della:</u> [redacted] in sede in Roma</p> <p><u>Contro la società:</u> IMMOBILIARE ROMA FIUMICINO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Milano, C.F. 03823910157</p> <p>in forza di atto a rogito del Notaio Alessandro Marini di Roma del 18 luglio 1989, repertorio 87288, raccolta 16923, debitamente registrato, in rettifica degli atti a rogito del Notaio Capasso di Roma del 2 ottobre 1964, repertorio 30691, debitamente registrato e trascritto il 21 ottobre 1964 al n. 77719 gen. ie e n. 53445 part. ed a rogito del Notaio Alessandro Marini di Roma del 27 dicembre 1982, repertorio 64894, debitamente registrato e trascritto il 7 gennaio 1983 al n. 1169 gen. ie e n. 968 part.</p> <p>Grava sul terreno censito al foglio 734 particella 1.</p>
12	<p><u>Convenzione trascritta il giorno 8 agosto 1985 al n. 56157 gen. ie e n. 39958 part.</u></p> <p><u>A favore del:</u> COMUNE DI ROMA, con sede in Roma,</p> <p><u>contro, tra gli altri, le società:</u> [redacted] 23 L [redacted], con sede in [redacted]</p> <p>giusta atto a rogito del Notaio Nicolo Bruno di Roma del 18 luglio 1985, repertorio 83078, debitamente registrato.</p> <p>Grava su aree in Roma, località Riserva del Bamboccio di Sopra, Riserva del Bamboccio di Sotto e Casale Centorubbia.</p>
13	<p><u>Costituzione Consorzio trascritto il 29 gennaio 1972 al n. 9671 gen. ie e n. 6828 part.</u></p> <p><u>A favore del:</u> CONSORZIO PER L'AREA INDUSTRIALE DI FIUMICINO, con sede in Roma</p> <p><u>Contro:</u> [redacted], con sede in Milano</p> <p>quanto ai terreni censiti alla Sez. B, foglio 734 particelle 1/p-s 28/p)</p> <p><u>e contro:</u> [redacted] SNC</p> <p>quanto al terreno censito alla Sez. B, foglio 734 particella 79, successivamente da essa venduto alla società 23 L di Luigi Lavizzari Snc, giusta atto a rogito del Notaio Nicolo Bruno di Roma del 20 dicembre 1971, repertorio 34725, raccolta 15011, debitamente registrato.</p>
14	<p><u>Obbligo trascritto il 1° giugno 1971 al n. 46259 gen. ie e n. 34572 part.</u></p> <p><u>A favore del:</u> COMUNE DI ROMA, con sede in Roma</p> <p><u>Contro, tra gli altri, la società:</u> [redacted], con sede in Milano</p> <p>giusta atto a rogito del Notaio [redacted] Roma del 28 maggio 1971, repertorio 32658, raccolta</p>

	<p>14277, debitamente registrato.</p> <p>Grava sul terreno censito alla Sez. B, foglio 734 particelle 1/p-3-4/p-30/p-28/p-29/p, unitamente a maggior consistenza.</p>	
<p>15</p>	<p><u>Obbligo trascritto il 29 aprile 1969 al n. 39952 gen.le e n. 27358 part.</u></p> <p><u>A favore del:</u> COMUNE DI ROMA, con sede in Roma</p> <p><u>Contro, tra gli altri:</u> ██████████ con sede in Milano</p> <p>Giusta atto a rogito del Notaio ██████████ di Roma del 28 aprile 1969, repertorio 36148, debitamente registrato.</p> <p>Grava sul terreno censito alla Sez. B, foglio 734 particella 1/p-28/p, unitamente a maggior consistenza.</p>	
<p>16</p>	<p><u>Obbligo trascritto il 29 aprile 1969 al n. 39951 gen.le e n. 27357 part.</u></p> <p><u>A favore del:</u> COMUNE DI ROMA, con sede in Roma</p> <p><u>Contro, tra gli altri della società:</u> ██████████ con sede in Milano</p> <p>Giusta atto a rogito del Notaio ██████████ di Roma del 28 aprile 1969, repertorio 36147, debitamente registrato.</p> <p>Grava sul terreno censito alla Sez. B, foglio 734 particella 1/p-28/p, unitamente a maggior consistenza.</p>	

4. QUESITO N.6:

4.1. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono due grandi complessi immobiliari denominati Lotto 1 e Lotto 2, siti nel Comune di Fiumicino e precisamente:

Lotto 1:

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

Lotto 2:

Complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica (fabbricato A destinato a magazzini, laboratori, uffici, fabbricato B destinato ad uffici) con corte pertinenziale e parcheggi, sito in Via delle Arti 101 (in Catasto Via Aurora s.n.c.) composto dalle porzioni immobiliari riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al Foglio 734 Particella 279.

Estratto da immagine satellitare Lotto 1 e Lotto 2



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



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

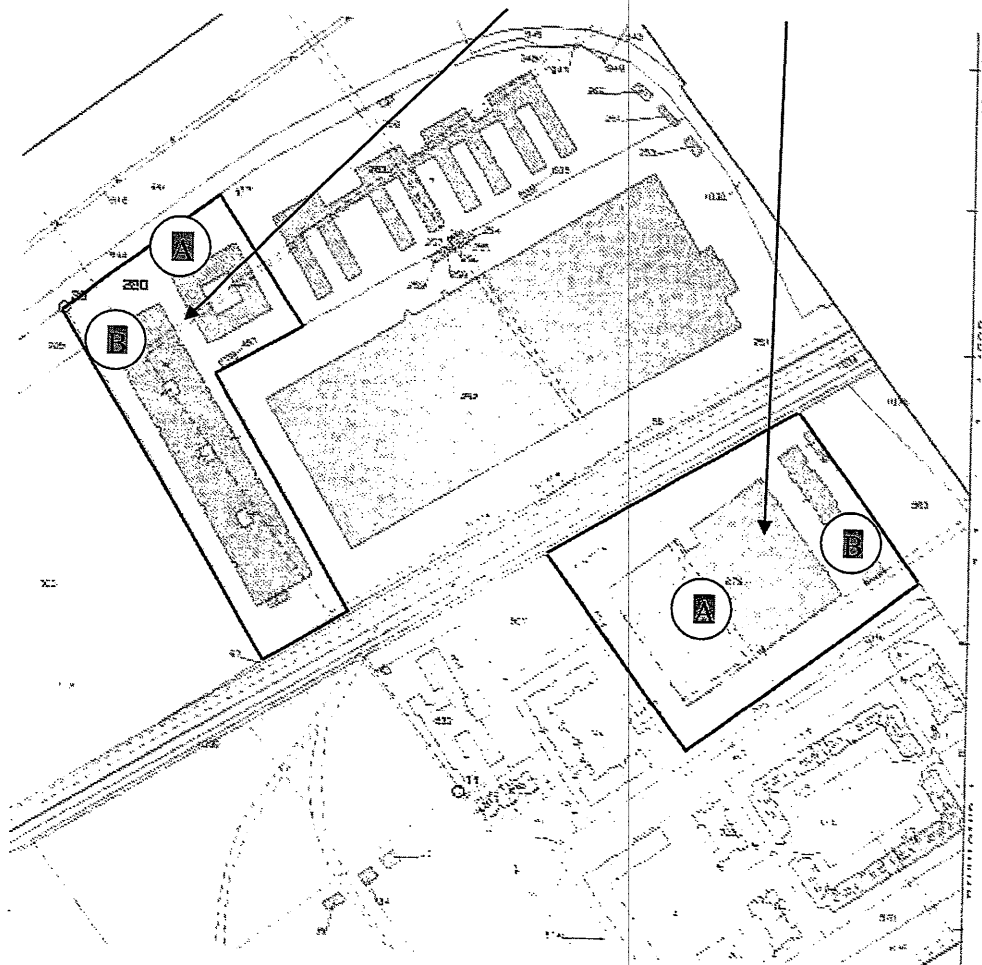
I lotti in zona pianeggiante, si raggiungono facilmente sia percorrendo la Via Portuense che l'autostrada Roma Fiumicino A12/E80.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dati metrici di dettaglio e catastali del piano terra

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

Dati metrici di dettaglio e catastali del piano primo

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

4.3. DESCRIZIONE LOTTO 2

Il Lotto 2 è un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica denominati fabbricato A con destinazione d'uso magazzini/laboratori e fabbricato B con destinazione d'uso uffici con corte pertinenziale e parcheggi, sito in Via delle Arti 101 (in Catasto Via Aurora s.n.c.) composto dalle porzioni immobiliari riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al Foglio 734 Particella 279.

All'interno del Lotto 2 oltre ai due fabbricati A e B è presente un fabbricato che contiene due subalterni, il Sub 70 e il Sub 71 anch'essi inseriti nell'atto di pignoramento.

Il Sub 70 categoria D/1 è intestato ad E-DISTRIBUZIONE S.P.A. Cabina Enel.

Il Sub. 71 BCNC, è un locale tecnico Cabina Enel a servizio di tutti i subalterni.

Il Sub 1 è un ulteriore piccolo edificio BCNC nei pressi dell'edificio ospitante il Sub 70 e il sub 71; tale subalterno è un locale antincendio in adiacenza ad esso si trovano le botole a terra di accesso alle cisterne interrate.

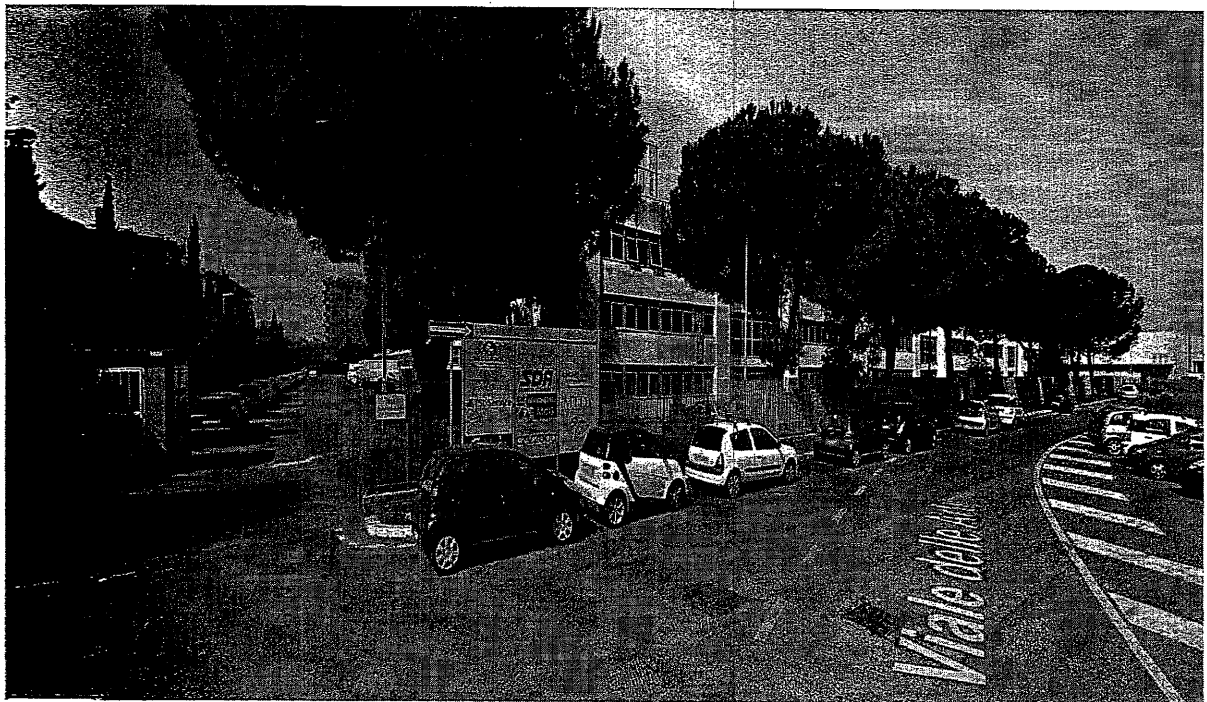
In adiacenza al Sub 70 si trova un gruppo elettrogeno di tipo prefabbricato.

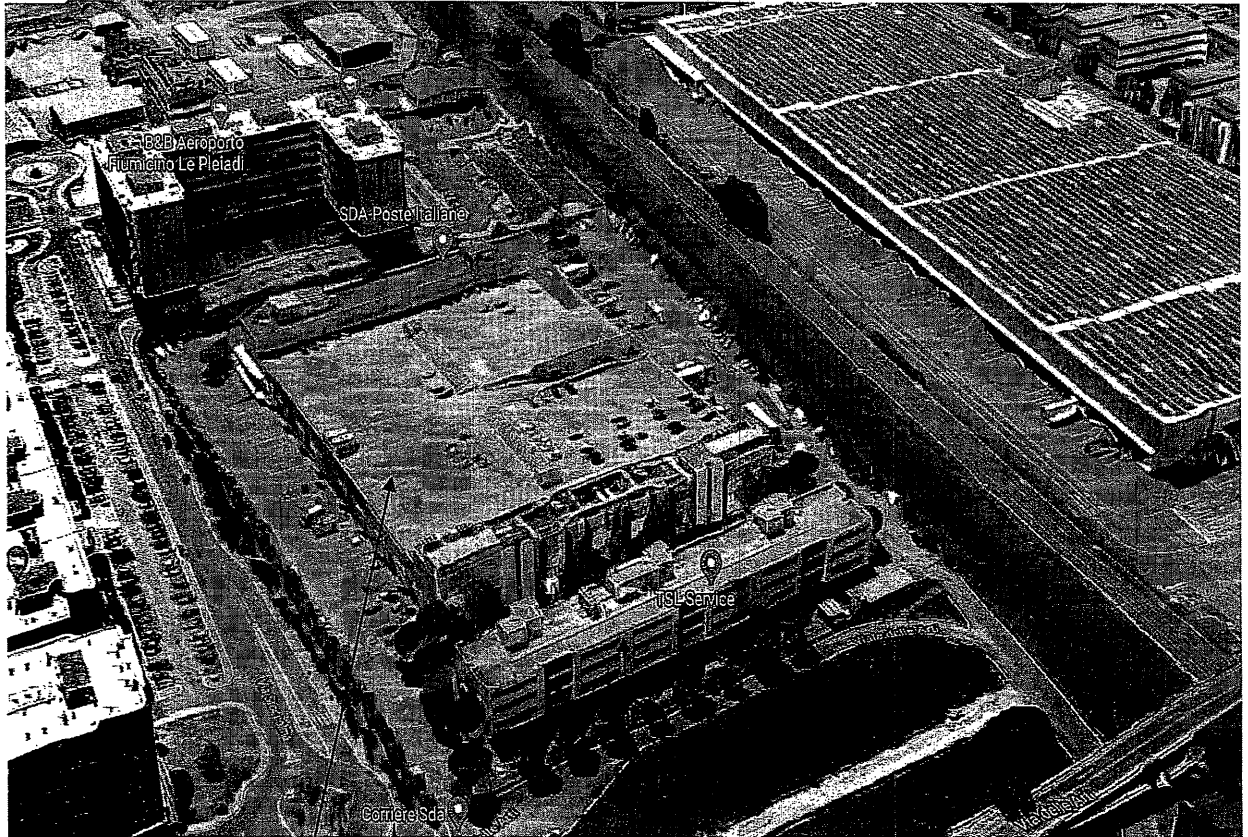
Il Lotto 2 risulta completamente recintato con recinzione in profilati metallici su cordolo in cemento; si accede al complesso mediante cancello carrabile e pedonale posto su Via delle Arti al civico 101. Il lotto è dotato di uscita separata con cancello carrabile per rispettare la viabilità esterna al lotto.

Il Lotto 2 confina con:

Ferrovìa Roma - Fiumicino, Via delle Arti, P.Ila 875, P.Ila 698.

Accesso al Lotto 2 - Via Delle Arti 101





Lotto 2

Edificio A

Edificio B

I dati metrici del Lotto 2 come da progetto edilizio sono i seguenti:

Superficie Lotto	31.000,00 mq
Area sedime edifici	14.625,72 mq
Area a verde	925,68 mq
Parcheggi a raso	15.448,60 mq
Parcheggi in copertura	10.400,00 mq

Il Lotto 2 è inserito nella mappa catastale, gli immobili che lo compongono sono catastalmente ad oggi individuati ed allibrati presso il N.C.E.U. secondo la tabella che di seguito si riporta.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
734	279	1		BCNC					Via Aurora sc
734	279	2	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	3	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	4	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	5	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	6	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	7	1	C/6	5	140 mq	140 mq	€ 180,76	Via Aurora sc P. T
734	279	8	1	C/6	5	140 mq	140 mq	€ 180,76	Via Aurora sc P. T
734	279	9	1	C/6	5	140 mq	140 mq	€ 180,76	Via Aurora sc P. T
734	279	10	1	C/6	5	140 mq	140 mq	€ 180,76	Via Aurora sc P. T
734	279	11	1	C/6	5	140 mq	140 mq	€ 180,76	Via Aurora sc P. T
734	279	12	1	C/6	6	93 mq	92 mq	€ 144,09	Via Aurora sc P. T
734	279	13	1	C/6	5	260 mq	263 mq	€ 335,70	Via Aurora sc P. T
734	279	14	1	C/6	6	93 mq	93 mq	€ 144,09	Via Aurora sc P. T
734	279	15	1	C/6	4	810 mq	810 mq	€ 878,49	Via Aurora sc P. T
734	279	16	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	17	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	18	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	19	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	20	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	21	1	C/6	5	125 mq	124 mq	€ 161,39	Via Aurora sc P. T
734	279	22	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	23	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	24	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	25	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	26	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	27	1	C/6	6	93 mq	94 mq	€ 144,09	Via Aurora sc P. T
734	279	28	1	C/6	5	260 mq	259 mq	€ 335,70	Via Aurora sc P. T
734	279	29	1	C/6	6	93 mq	95 mq	€ 144,09	Via Aurora sc P. T
734	279	30	1	C/6	4	453 mq	119 mq	€ 491,31	Via Aurora sc P. T
734	279	31	1	C/6	5	420 mq	125 mq	€ 455,52	Via Aurora sc P. T
734	279	32		BCNC					Via Aurora
734	279	510	1	A/10	2	2 vani	40 mq	€ 1.709,47	Via Aurora sc P. T
734	279	511	1	A/10	2	2 vani	41 mq	€ 1.709,47	Via Aurora sc P. 1
734	279	501	1	C/6	5	21 mq	22 mq	€ 27,11	Via Aurora sc P. 3 int. 1
734	279	502	1	C/6	5	93 mq	93 mq	€ 120,08	Via Aurora sc P. 3 int. 2
734	279	503	1	C/6	5	22 mq	32 mq	€ 28,41	Via Aurora sc P. 3 int. 3
734	279	504	1	C/2	5	80 mq	57 mq	€ 173,53	Via Aurora sc P. 3 int. 4
734	279	505	1	C/6	5	231 mq	226 mq	€ 298,25	Via Aurora sc P. 3 int. 5
734	279	506	1	C/6	5	79 mq	79 mq	€ 102,00	Via Aurora sc P. 3 int. 6
734	279	33	1	A/10	1	9 vani	217 mq	€ 6.600,32	Via Aurora sc P. T int. B scala 1
734	279	34	1	A/10	1	19 vani	431 mq	€ 13.934,01	Via delle Arti 101 P. T edificio B
734	279	35	1	A/10	1	19 vani	445 mq	€ 13.934,01	Via Aurora sc P. T int. 3 edificio B
734	279	36	1	A/10	1	9 vani	215 mq	€ 6.600,32	Via Aurora sc P. 1 int. 5 edificio B
734	279	37	1	A/10	1	64,5 vani	1024 mq	€ 47.302,29	Via Aurora sc P. 1 int. 5 edificio B

734	279	38	1	A/10	1	64,5 vani	1015 mq	€ 47.302,29	Via Aurora sc P. 2 int. 6 edificio B
734	279	40	1	C/2	8	2278 mq	2334 mq	€ 7.882,47	Via Aurora sc P. T int. 2 edificio A
734	279	41	1	C/2	8	1532 mq	1591 mq	€ 5.301,12	Via Aurora snc P. T int. 3
734	279	42	1	C/2	8	1441 mq	1485 mq	€ 4.986,23	Via Aurora sc P. T int. 4 edificio A
734	279	50	1	C/3	1	227 mq	244 mq	€ 844,10	Via Aurora sc P. 1 int. 4 edificio A
734	279	51	1	C/3	1	626 mq	669 mq	€ 2.327,77	Via Aurora sc P. 1 int. 5 edificio A
734	279	52	1	C/3	1	227 mq	246 mq	€ 844,10	Via Aurora sc P. 1 int. 6 edificio A
734	279	53	1	C/6	5	88 mq	87 mq	€ 113,62	Via Aurora snc P. T int. 52
734	279	54	1	C/6	4	499 mq	490 mq	€ 541,20	Via Aurora sc piano 1 edificio A
734	279	55	1	C/6	4	376 mq	378 mq	€ 407,79	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	56	1	C/6	4	499 mq	378 mq	€ 541,20	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	57	1	C/6	4	244 mq	247 mq	€ 264,63	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	58	1	C/6	4	244 mq	250 mq	€ 264,63	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	59	1	C/6	4	376 mq	377 mq	€ 407,79	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	60	1	C/6	4	376 mq	379 mq	€ 407,79	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	61	1	C/6	4	499 mq	490 mq	€ 541,20	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	62	1	C/6	5	188 mq	188 mq	€ 242,73	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	63	1	C/6	4	376 mq	381 mq	€ 407,79	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	64	1	C/6	5	188 mq	190 mq	€ 242,73	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	65	1	C/6	5	188 mq	186 mq	€ 242,73	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	66	1	C/6	4	376 mq	375 mq	€ 407,79	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	67	1	C/6	5	188 mq	192 mq	€ 242,73	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	68		BCNC					Via Aurora
734	279	69		BCNC					Via Aurora
734	279	512	1	A/10	2	3 vani	71 mq	€ 2.564,21	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	513	1	C/2	4	2145 mq	2156 mq	€ 3.988,07	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	507	1	A/10	2	11,5 vani	237 mq	€ 9.829,47	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	508	1	A/10	2	11 vani	229 mq	€ 9.402,10	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	509	1	A/10	2	31 vani	655 mq	€ 26.496,82	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	515	1	C/2	8	884 mq	922 mq	€ 3.058,87	Via Aurora snc P. T interno 5/B
734	279	516	1	C/2	8	3581 mq	3804 mq	€ 12.391,19	Via Aurora snc P. T interno 5 edificio A
734	279	70	1	D/1				€ 127,82	Via Corona Boreale Cabina n. 12017 Elledue FT
734	279	71		BCNC					Via Aurora

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

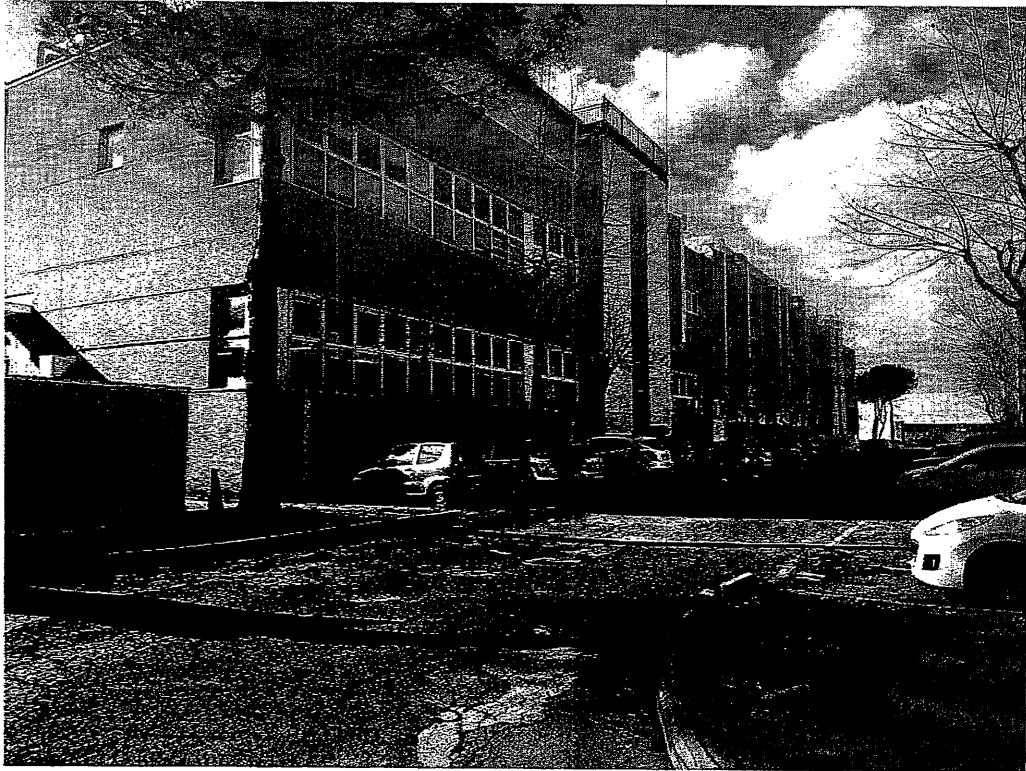
Tutti gli immobili ricadenti nella P.IIa 279 e contenuti nell'elenco subalterni sono oggetto della procedura di esecuzione immobiliare.

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

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

4.3.1. EDIFICIO A - LOTTO 2

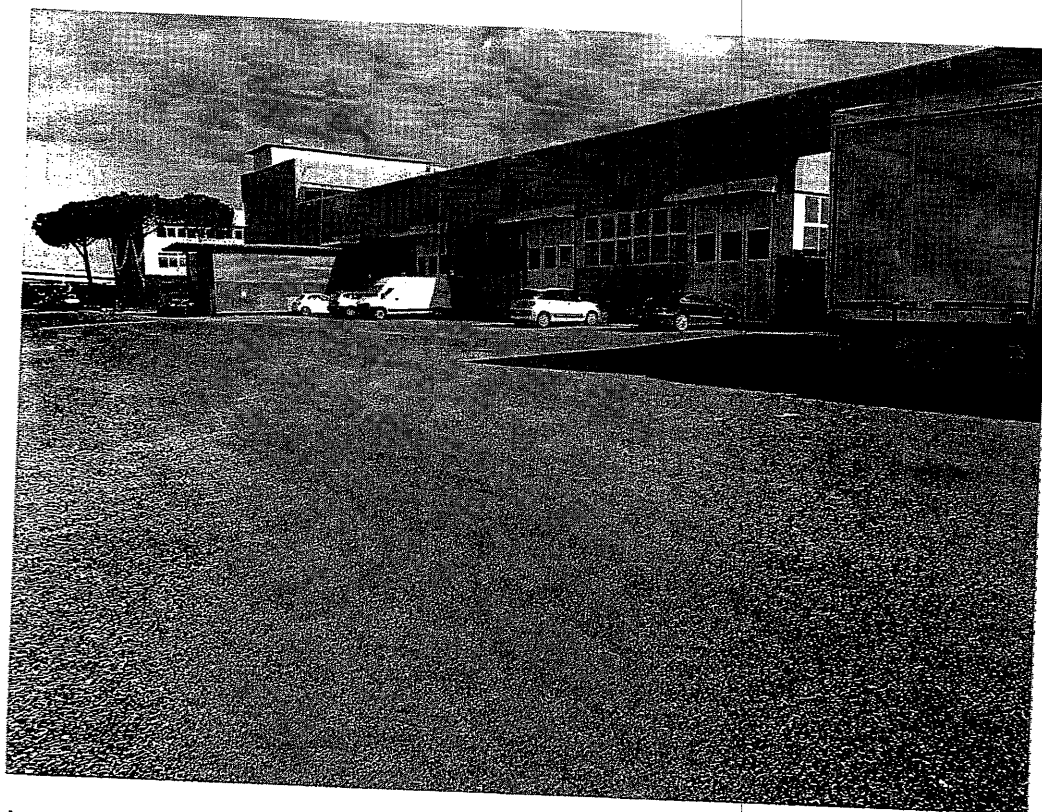
Vista lato Via delle Arti - ingresso



Vista Lato Via Stoccolma



Vista lato ferrovia



È un edificio destinato a magazzini e laboratori con forma geometrica di parallelepipedo, di dimensioni in pianta 133,00 m per 97,20 m, che si sviluppa per due piani fuori terra (piano terra, piano primo).

Il piano primo ha dimensioni ridotte in pianta e precisamente composto da due manufatti posti lungo i due lati più corti del fabbricato delle dimensioni di 97,20 m per 13 m.

L'edificio presenta una rampa carrabile per l'accesso ai parcheggi in copertura al solaio del piano primo di larghezza 11 m e lunghezza di 48,30 m, oltre una rampa in acciaio per l'accesso al solaio del piano secondo nella porzione di edificio lato Via Oslo.

L'edificio ospita:

- al piano terra locali con destinazione magazzino (C/2)
- al piano primo locali con destinazione ufficio (C/2) e locali con destinazione laboratorio C/3. Al piano primo sono presenti parcheggi in copertura.
- Sul solaio del piano secondo si trovano i locali tecnici.

La superficie totale dell'edificio A è 14.997,10 mq

La cubatura totale dell'edificio A è 104.325,29 mc

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

- quota solaio 0 - pavimento finito: 0,00 m
- quota solaio 1 - pavimento finito: 7,64 m
- quota solaio 2 - pavimento finito esterno: 11,35 m
- quota solaio 3 - locali tecnici: 14,35 m

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

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

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

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

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

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

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

L'edificio A si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, gli impianti realizzati e in disuso dovranno essere oggetto di revisione, successivamente si entrerà nel dettaglio descrittivo dei vari subalterni che compongono l'edificio.

Il manto di copertura dei solai carrabili necessita di manutenzione per tutta l'estensione in quanto la pavimentazione risulta sconnessa e con presenza molto diffusa di vegetazione.

Dovrà essere oggetto di revisione e adeguamento alle attuali normative parte dell'impianto antincendio presente.

Si evidenzia che ad oggi non risultano materializzate a terra le sagome dei parcheggi in copertura.

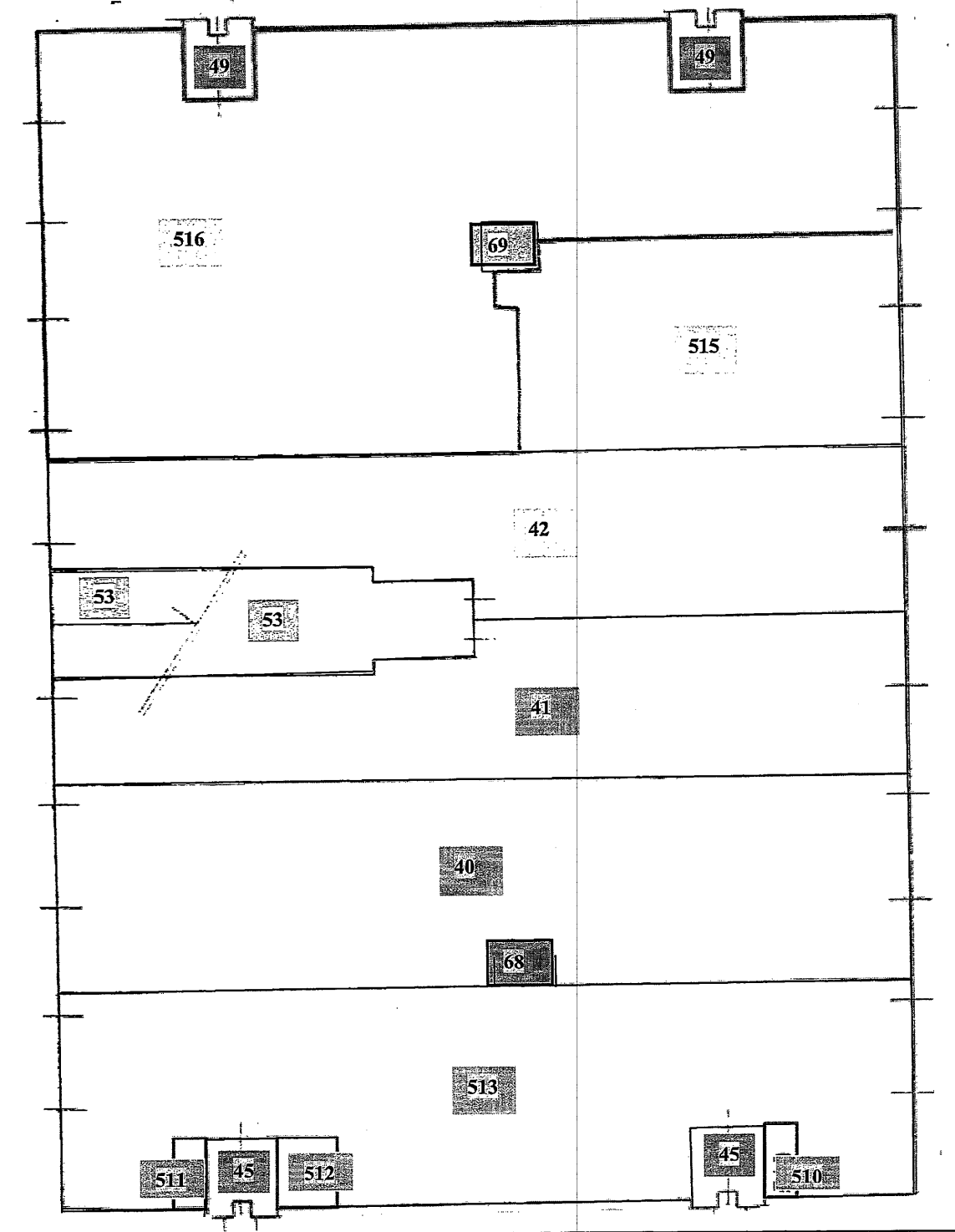
Si segnala la presenza di arredi e materiale informatico in quasi tutti gli uffici non locati, anche nei magazzini e laboratori non locati si trovano stoccate grandi quantità di materiali.

Dati metrici di dettaglio e catastali del piano terra

- Il piano terra sviluppa 12.452,30 mq di superficie comprensiva dei BCNC come da progetto edilizio.
- Al piano terra si trovano 6 subalterni con destinazione d'uso C/2 magazzini e 3 subalterni con destinazione d'uso uffici A/10:
 - Sub 515 - C/2, superficie catastale 922 mq
 - Sub 516 - C/2, superficie catastale 3804 mq
 - Sub 41 - C/2, superficie catastale 1591 mq
 - Sub 42 - C/2, superficie catastale 1485 mq
 - Sub 40 - C/2, superficie catastale 2334 mq
 - Sub 513 - C/2, superficie catastale 2156 mq
 - Sub 510 - A/10, superficie catastale 40 mq
 - Sub 511 - A/10, superficie catastale 41 mq
 - Sub 512 - A/10, superficie catastale 71 mq
- La superficie catastale totale risultante dagli atti catastali del piano terra è 12.444,00 mq di cui 152 mq destinata ad uffici.
- La superficie commerciale del piano terra calcolata a seguito di rilievo dello stato dei luoghi ai sensi dell'all. C DPR 23/03/1988 n. 138 è pari a 12.452,30 mq (è stata presa in considerazione la superficie totale del piano comprensivo della superficie dei BCNC).
- al piano terra si trovano 7 BCNC :
 - Il Subalterno n. 49 è composto da due BCNC destinati a servizio dei Sub 50, 51, 52 (laboratori al piano primo) e a servizio dei Sub. 53 (rampa di accesso), 54, 55, 56, 57 (aree scoperte di parcheggio al piano primo).
 - Il Subalterno n. 45 è composto da due BCNC destinati a servizio dei Sub. 507 (ex Sub 46), 508 (ex Sub 47), 509 (ex Sub 48) e a servizio dei Sub. 53 (rampa di accesso), 54, 55, 56, 57 (aree scoperte di parcheggio al piano primo).
 - Sub 68 BCNC a servizio del Sub 40.
 - Sub 69 BCNC a servizio del Sub ex 43. Ad oggi il Sub 43 è stato frazionato in due porzioni Sub 515 e la rimanente porzione del sub 43 è stata inglobata nel Sub ex 44 ad oggi assumendo denominazione Sub 516. Di fatto il Sub 69 originariamente a servizio del Sub 43 ad oggi rimane a servizio del Sub 516.
 - Il Sub 53 BCNC è la rampa di accesso carrabile al piano primo a servizio dei Sub 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69.
- L'altezza interna netta del piano terra è pari a 7,00 m.

STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO EDIFICIO A - LOTTO 2

Piano terra

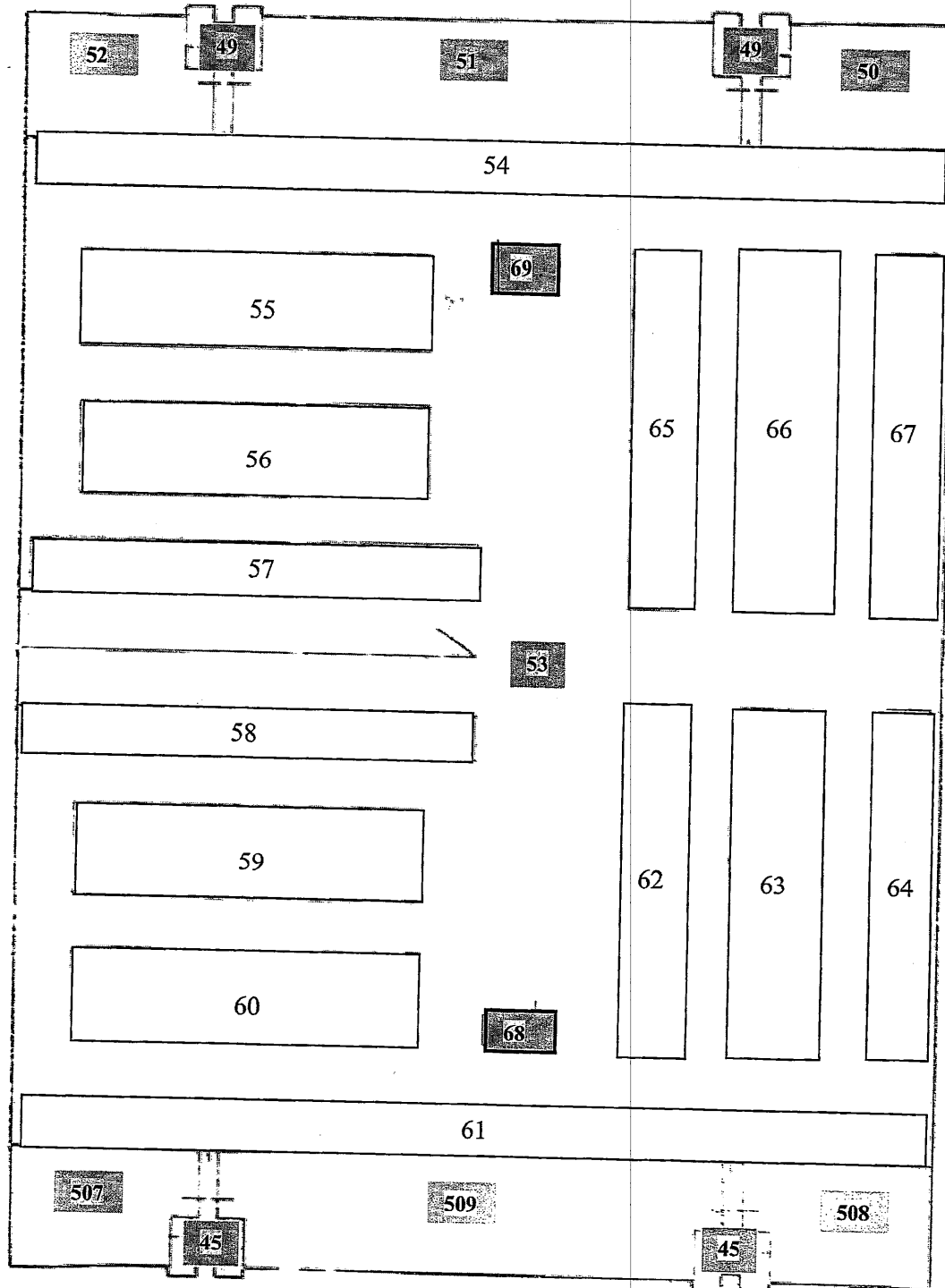


Dati metrici di dettaglio e catastali del piano primo

- Il piano primo sviluppa 2.544,80 mq di superficie comprensiva dei BCNC come da progetto edilizio.
- Al piano primo si trovano 3 subalterni con destinazione d'uso A/10 uffici, 3 subalterni con destinazione d'uso laboratori C/3, 14 subalterni con destinazione d'uso C/6 parcheggio scoperto:
 - Sub 507 - A/10, superficie catastale 237 mq
 - Sub 508 - A/10, superficie catastale 229 mq
 - Sub 509 - A/10, superficie catastale 655 mq
 - Sub 50 - C/3, superficie catastale 244 mq
 - Sub 51 - C/3, superficie catastale 669 mq
 - Sub 52 - C/3, superficie catastale 246 mq
 - Sub 54 - C/6, superficie catastale 499 mq
 - Sub 55 - C/6, superficie catastale 376 mq
 - Sub 56 - C/6, superficie catastale 499 mq
 - Sub 57 - C/6, superficie catastale 244 mq
 - Sub 58 - C/6, superficie catastale 244 mq
 - Sub 59 - C/6, superficie catastale 376 mq
 - Sub 60 - C/6, superficie catastale 376 mq
 - Sub 61 - C/6, superficie catastale 499 mq
 - Sub 62 - C/6, superficie catastale 188 mq
 - Sub 63 - C/6, superficie catastale 376 mq
 - Sub 64 - C/6, superficie catastale 188 mq
 - Sub 65 - C/6, superficie catastale 188 mq
 - Sub 66 - C/6, superficie catastale 376 mq
 - Sub 67 - C/6, superficie catastale 188 mq
- La superficie catastale totale risultante dagli atti catastali del piano primo è 2.280 mq di cui 1.121 destinati ad uffici e 1.159 destinati a laboratorio.
- La superficie commerciale del piano primo calcolata a seguito di rilievo dello stato dei luoghi ai sensi dell'all. C DPR 23/03/1988 n. 138 è pari a 2.365,60 mq (è stata presa in considerazione la superficie totale del piano detratta la superficie dei BCNC al fine di rispettare l'indicazione di prendere all'interno della superficie catastale solamente una volta la proiezione in pianta dell'ingombro dei vani scala e dei vani ascensori).
- I parcheggi scoperti sviluppano in copertura una superficie catastale complessiva di 4.373 mq.
- al piano primo si trovano BCNC che si sviluppano per tutti i piani (terra e primo) mantenendo la stessa denominazione sempre di Sub 45, Sub 49, Sub 68, Sub 69 vani scala ed ascensori.
- Il Sub 53 BCNC rappresenta la rampa di accesso al piano primo e l'area di manovra.
- L'altezza interna netta del piano primo è pari a 3,40 m al netto delle controsoffittature per l'alloggiamento degli impianti.

STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO EDIFICIO A - LOTTO 2

Piano primo con subalterni C/3 - A/10 - BCNC - parcheggi

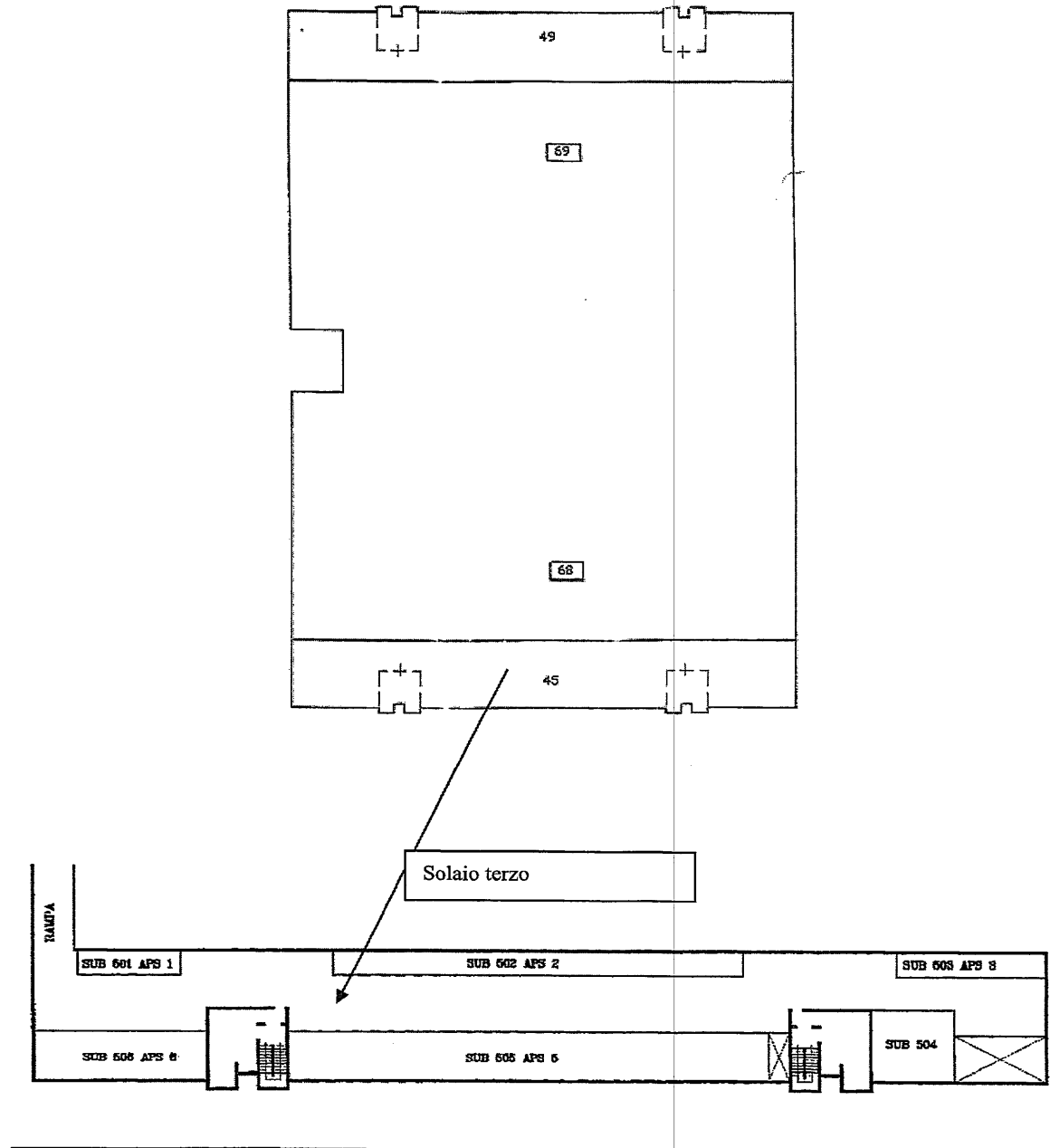


Dati metrici di dettaglio e catastali del piano secondo

- Sul solaio di copertura dell'edificio risultano presenti i BCNC identificati sempre dal Sub 45 e Sub 49 che comprendono i 4 vani scala ed i locali tecnici.
- Nella porzione di solaio corrispondente al piano primo lato Via Oslo, sono presenti 5 Subalterni con destinazione parcheggio scoperto accessibili mediante una rampa carrabile in acciaio, ed un Subalterno con destinazione C/2.
 - Sub 501- C/6, superficie catastale 22 mq
 - Sub 502- C/6, superficie catastale 93 mq
 - Sub 503- C/6, superficie catastale 32 mq
 - Sub 505- C/6, superficie catastale 226 mq
 - Sub 506 - C/6, superficie catastale 79 mq
 - Sub 504 - C/2 superficie catastale 57 mq
- I parcheggi scoperti sviluppano in copertura una superficie catastale complessiva di 452 mq.
- Il locale magazzino ha una superficie commerciale di 57 mq ed ospita un locale caldaia. In adiacenza al locale caldaia si trova un gruppo frigo esterno.
- Nella porzione di solaio corrispondente al piano primo lato Via Delle Arti, oltre ai BCNC rappresentati dal Sub 49 risultano chiusi dei locali tecnici non in atti catastali come si specificherà poi meglio nel capitolo riguardante la conformità urbanistica che ospitano una cabina di trasformazione, un locale tecnico, un locale con due bruciatori caldaia e quadri elettrici; sempre sulla stessa porzione di solaio sono presenti impianti UTA di grandi dimensioni in disuso da circa 12 anni, quest'area risulta invasa da erbe infestanti e in stato di abbandono.

STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO EDIFICIO A - LOTTO 2

Piano secondo - BCNC e parcheggio in copertura solaio terzo

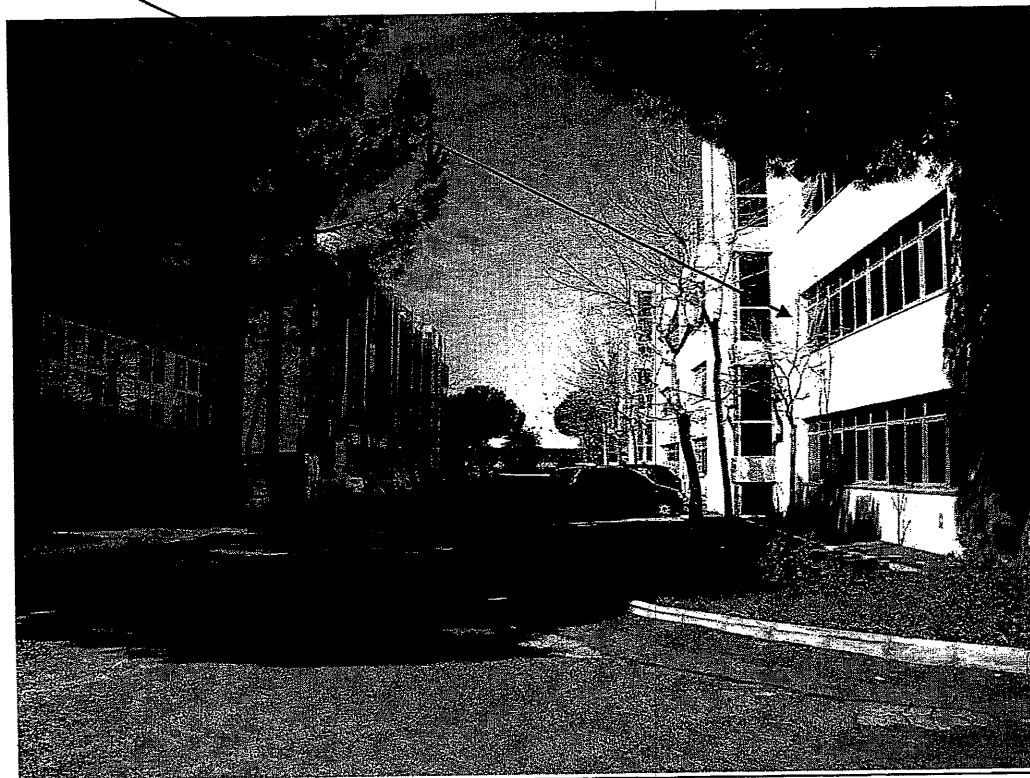


4.3.2. EDIFICIO B - LOTTO 2

Edificio B Lotto 2- lato Via delle Arti



Edificio B Lotto 2 - affaccio verso edificio A



È un edificio destinato ad uffici con forma geometrica di parallelepipedo di dimensioni in pianta 106,80 m per 15,90 m, che si sviluppa per tre piani fuori terra ed è suddiviso in 3 scale denominate scala A, scala B, scala C. Il piano terra ospita quattro subalterni con destinazione d'uso uffici e tre BCNC, il piano primo ospita un subalterno con destinazione d'uso uffici e tre BCNC, il piano secondo ospita un subalterno con destinazione d'uso uffici e tre BCNC, in copertura si trovano i locali tecnici BCNC.

La superficie totale dell'edificio B è 4.968,35 mq

La cubatura totale dell'edificio B è 16.495,54 mc

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

- quota solaio 0 - pavimento finito: 0.00 m
- quota solaio 1 - pavimento finito: 3.30 m
- quota solaio 2 - pavimento finito: 6.60 m
- quota solaio 3 - pavimento finito: 9.96 m
- quota parapetto in copertura: 11,00 m
- quota solaio 4 - locali tecnici pavimento finito: 13.10 m

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

I piani sono collegati da scale interne e ascensori, in totale sono 3 vani scala e 3 vani ascensore.

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

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

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

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

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

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

L'edificio B si trova globalmente in buone condizioni di manutenzione e conservazione, gli impianti necessitano di manutenzione, in particolare sono da verificare tutti gli impianti compreso quello di riscaldamento e condizionamento degli immobili non locati.

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

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

Dati metrici di dettaglio e catastali del piano terra

- Il piano terra sviluppa 1633,49 mq di superficie comprensiva dei BCNC.
- Al piano terra si trovano 4 subalterni con destinazione d'uso A/10 uffici:
Sub 33 superficie catastale 217 mq
Sub 34 superficie catastale 431 mq
Sub 35 superficie catastale 445 mq
Sub 36 superficie catastale 215 mq
- La superficie catastale totale del piano terra così come risulta dalla documentazione catastale in atti è 1308 mq.
- La superficie commerciale del piano terra calcolata a seguito di rilievo dello stato dei luoghi ai sensi dell'all. C DPR 23/03/1988 n. 138 è pari a 1.456,82 mq (è stata presa in considerazione la superficie totale del piano depurata dalla superficie del BCNC per la sola porzione non interessante i vani scala i vani ascensori, al fine di rispettare l'indicazione di prendere all'interno della superficie catastale solamente una volta la proiezione in pianta dell'ingombro dei vani scala e dei vani ascensori).
- al piano terra si trovano 3 BCNC che si sviluppano per tutti e tre piani e in copertura mantenendo la stessa denominazione, Sub 32, al piano terra i BCNC comprendono ingressi vani scale e ascensori.
- L'altezza interna netta del piano terra è pari a 3,00 m.
- Il Sub 33 è locato alla società XEROX, il Sub 34 è locato alla società SAINT, il Sub 35 non è locato, il Sub 36 non è locato. Il Sub 35 risulta di fatto suddiviso in due uffici di cui una porzione non dotata di servizi igienici.

Dati metrici di dettaglio e catastali del piano primo

- Sviluppa 1.667,42 mq di superficie comprensiva dei BCNC
- Al piano primo si trova 1 subalterno con destinazione d'uso A/10 uffici:
Sub 37 la superficie catastale totale del piano primo così come risulta dalla documentazione catastale in atti è 1.024,00 mq.
- La superficie commerciale del piano primo calcolata a seguito di rilievo dello stato dei luoghi ai sensi dell'all. C DPR 23/03/1988 n. 138 è pari a 1.538,90 mq (è stata presa in considerazione la superficie totale depurata dalla superficie dei BCNC già calcolata come proiezione in pianta al piano terra)
- L'altezza interna netta del piano terra è pari a 3,00 m
- Il piano primo ospita allo stato attuale 4 distinti uffici locati una porzione alla società ARC DATA, una porzione alla società HRC, una porzione alla società Carlsberg, una porzione attualmente vuota (in passato locata alla società MTDA).

Dati metrici di dettaglio e catastali del piano secondo

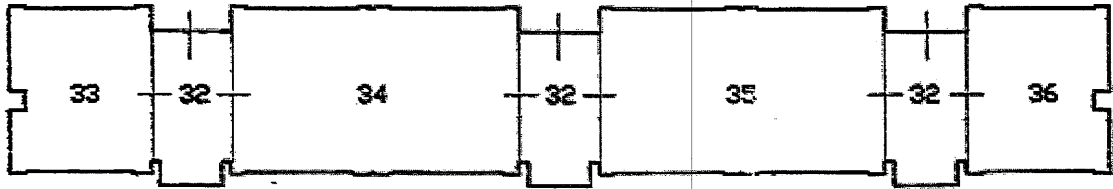
- Sviluppa 1.667,42 mq di superficie comprensiva dei BCNC
- Al piano secondo si trova 1 subalterno con destinazione d'uso A/10 uffici:
Sub 38 la superficie catastale totale del piano secondo così come risulta dalla documentazione catastale in atti è 1.015,00 mq
- La superficie commerciale del piano primo calcolata a seguito di rilievo dello stato dei luoghi ai sensi dell'all. C DPR 23/03/1988 n. 138 è pari a 1.538,90 mq (è stata presa in considerazione la superficie totale depurata dalla superficie dei BCNC già calcolata come proiezione in pianta al piano terra).
- L'altezza interna netta del piano terra è pari a 3,00 m.
- Il piano secondo ospita allo stato attuale 3 distinti uffici di cui due vuoti ed uno locato alla società MDG.

Dati metrici di dettaglio e catastali del piano copertura

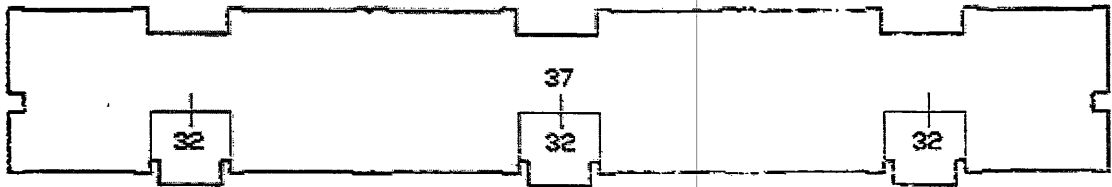
- Sul solaio di copertura dell'edificio risultano presenti i BCNC identificati sempre dal Sub 32 che comprendono tre locali macchine e tre sottocentrali termiche oltre una centrale termica e due gruppi frigo.
Ognuno dei tre locali macchina sviluppa 16,28 mq.
Due locali sottocentrale termica sviluppano ognuno 20,25 mq.
Il locale centrale termica e sottocentrale termica sviluppa 51,57 mq.

STRALCI ELABORATO PLANIMETRICO EDIFICIO B - LOTTO 2

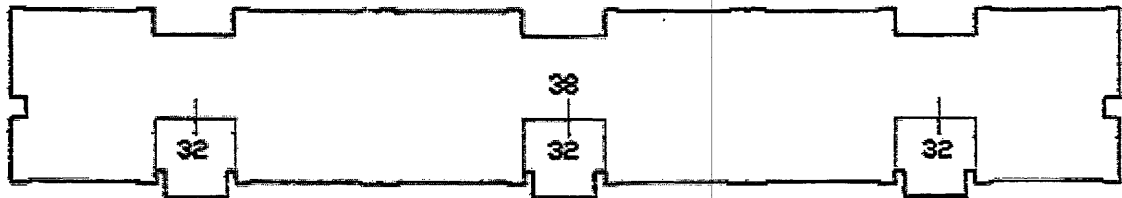
Piano terra



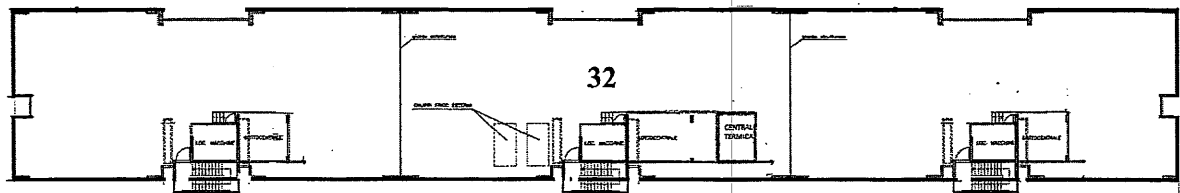
Piano primo



Piano secondo



Piano copertura



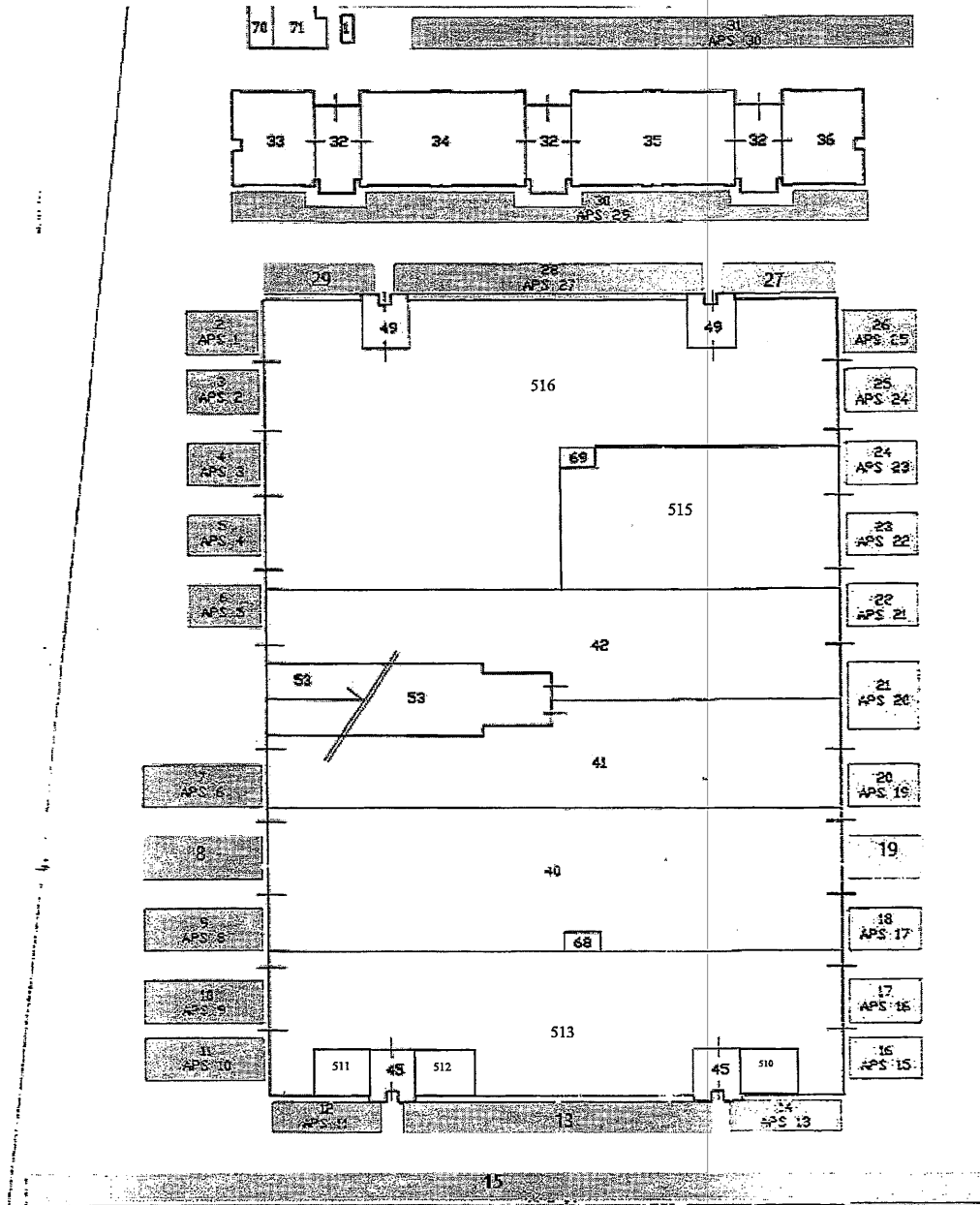
4.3.3. PARCHEGGI A TERRA LOTTO 2

Dati metrici di dettaglio e catastali parcheggi a terra

- Nella corte pertinenziale si contano 30 subalterni con destinazione d'uso parcheggi
 - Sub 2 - C/6, superficie catastale 84 mq
 - Sub 3 - C/6, superficie catastale 83 mq
 - Sub 4 - C/6, superficie catastale 84 mq
 - Sub 5 - C/6, superficie catastale 84 mq
 - Sub 6 - C/6, superficie catastale 83 mq
 - Sub 7 - C/6, superficie catastale 140 mq
 - Sub 8 - C/6, superficie catastale 140 mq
 - Sub 9 - C/6, superficie catastale 140 mq
 - Sub 10 - C/6, superficie catastale 140 mq
 - Sub 11 - C/6, superficie catastale 140 mq
 - Sub 12 - C/6, superficie catastale 92 mq
 - Sub 13 - C/6, superficie catastale 263 mq
 - Sub 14 - C/6, superficie catastale 93 mq
 - Sub 15 - C/6, superficie catastale 810 mq
 - Sub 16 - C/6, superficie catastale 84 mq
 - Sub 17 - C/6, superficie catastale 84 mq
 - Sub 18 - C/6, superficie catastale 83 mq
 - Sub 19 - C/6, superficie catastale 83 mq
 - Sub 20 - C/6, superficie catastale 83 mq
 - Sub 21 - C/6, superficie catastale 124 mq
 - Sub 22 - C/6, superficie catastale 84 mq
 - Sub 23 - C/6, superficie catastale 83 mq
 - Sub 24 - C/6, superficie catastale 84 mq
 - Sub 25 - C/6, superficie catastale 83 mq
 - Sub 26 - C/6, superficie catastale 84 mq
 - Sub 27 - C/6, superficie catastale 94 mq
 - Sub 28 - C/6, superficie catastale 259 mq
 - Sub 29 - C/6, superficie catastale 95 mq
 - Sub 30 - C/6, superficie catastale 119 mq
 - Sub 31 - C/6, superficie catastale 125 mq
- La superficie catastale totale dei parcheggi a raso è: 4.027 mq

Si evidenzia che ad oggi risultano materializzate a terra le sagome dei parcheggi a raso ma l'asfalto necessita di manutenzione sia per la presenza di buche che di deformazione dovuta alle radici degli alberi piantati lungo il perimetro del lotto.

STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO - PARCHEGGI A RASO - LOTTO 2



4.3.4. CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA - LOTTO 2

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

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata
UFFICI Edificio B	4.534,62 mq	1	4.534,62 mq
MAGAZZINI/ LABORATORI Edificio A Piano terra	12.452,30 mq	1	12.452,30 mq
Laboratori piano primo edificio A	1.182,80 mq	1	1.182,80 mq
Uffici piano primo edificio A	1.182,80 mq	1	1.182,80 mq
Magazzino piano secondo edificio A	57,00 mq	1	57,00 mq
Parcheggi in copertura Edificio A- P1+P2	4.825,00 mq	0,2	965,00 mq
Parcheggi a raso	4.027,00 mq	0,2	805,40 mq

5. QUESITO N. 7:

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA'

I dati catastali riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione catastale ed allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.

Si evidenzia che risulta errata la toponomastica di entrambi i lotti in quanto il Lotto 1 è sito in Via delle Arti 151 in luogo di Via Aurora snc, il Lotto 2 in Via delle Arti 101 in luogo di Via Aurora snc.

6. QUESITO N. 8:

AGGIORNAMENTI CATASTALI

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

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

Dall'analisi della summenzionata documentazione si evince quanto segue:

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

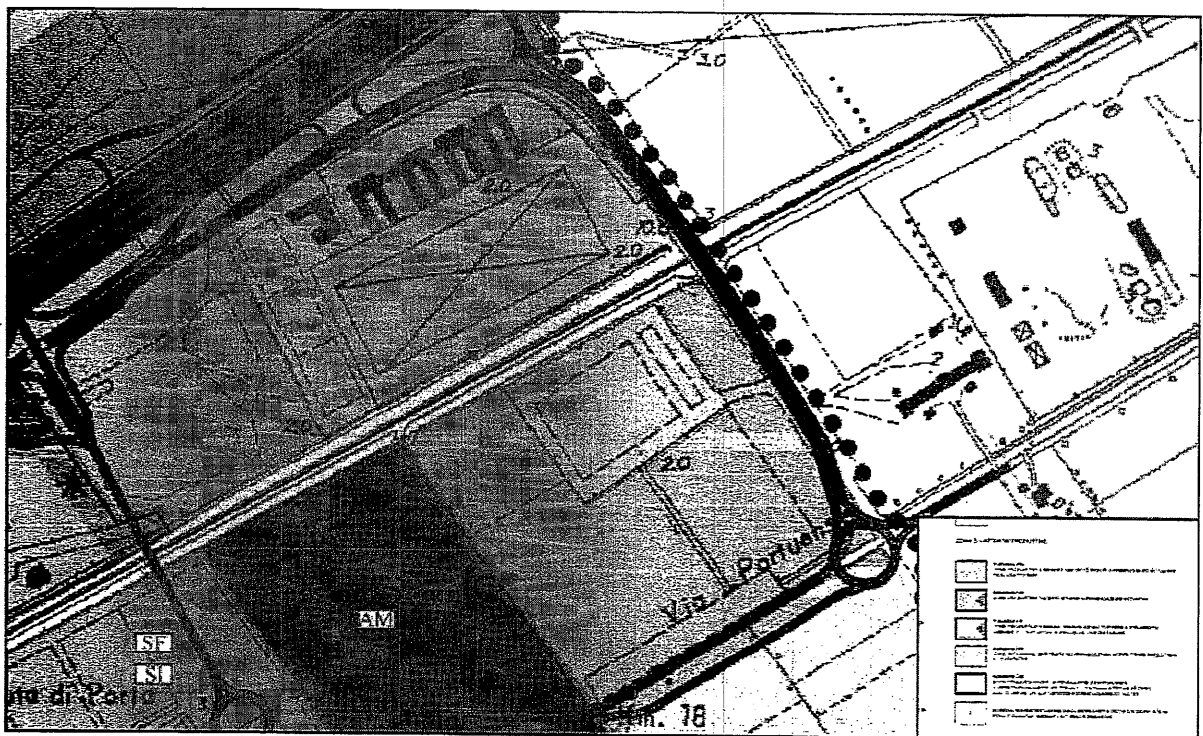
- Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi se non in alcuni casi, si specificherà successivamente in una tabella per ogni subalterno la conformità della stessa sia alla documentazione catastale che alla documentazione urbanistica e per ognuno di essi verrà inserita l'attività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

7. QUESITO N. 9:

- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

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

Stralcio di PRG



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

8. QUESITO N. 10 :

CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI E AGLI STRUMENTI URBANISTICI

LOTTO 1 - Conformità Urbanistica

Il Lotto 1 è stato edificato con regolare concessione edilizia:

15/C/1995 del 12 aprile 1995, successiva variante in corso d'opera ai sensi del D.L. 154 prot. 2875 del 22 aprile 1996.

Per l'intero Lotto 1 è stata rilasciata l'Agibilità:

pratica 11/AG del 31.10.1996.

Per tale PDC è stato registrato a favore del Comune di Fiumicino l'atto d'obbligo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO 2 - Conformità Urbanistica

Il Lotto 2 è stato edificato con regolare concessione edilizia:

16/C/1995 del 12 aprile 1995, successiva variante in corso d'opera ai sensi del D.L. 154 prot. 2875 del 22 aprile 1996.

Per l'intero lotto 2 è stata rilasciata l'Agibilità:

pratica 12/AG del 31.10.1996.

Per tale PDC è stato registrato a favore del Comune di Fiumicino l'atto d'obbligo:

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

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

Per il Lotto 2 sono stati reperiti agli atti comunali anche i seguenti titoli edilizi:

- **DIA 14411-2000 del 5.12.2000**

La DIA riguarda i lavori di diversa distribuzione di spazi interni e la creazione di bussole antiventto edificio B uffici; la realizzazione di pavimenti flottanti sopraelevati e soffitti ribassati, cambi di prospetto per la realizzazione di carter in lamiera isolata di schermatura canali apparecchiature impianti di condizionamento e la realizzazione di ulteriori locali tecnici nell'edificio A, locali posti al di sopra dei subalterni 50, 51, 52.

Tali lavori sono risultati a seguito dei sopralluoghi parzialmente realizzati, si evidenzia che nonostante sia stata effettuata una ricerca approfondita da parte del Comune di Fiumicino sotto la mia richiesta di verifica di documentazione comprovante l'inizio e la fine dei lavori oggetto della DIA, non è stato reperito nessun documento attestante l'inizio e la fine dei lavori.

Sono stati estratti e scansionati tutti i documenti presenti nel fascicolo cartaceo agli atti Comunali che si allegano alla presente relazione di cui ne fanno parte integrante.

- **PDC 194/C/2001 del 28.09.2001 prot. 3330/01**

Il PDC riguarda i lavori di cambio di destinazione d'uso ad uffici, di locali destinati inizialmente a laboratori nell'edificio A al piano primo, la realizzazione di posti auto in copertura al piano secondo con rampe di accesso carrabili e la realizzazione di ribalte.

Tali lavori risultano a seguito dei sopralluoghi realizzati, non è presente la seconda rampa carrabile lato Via Stoccolma come previsto nell'elaborato grafico.

Per il PDC 194/C/2001 è presente la documentazione di inizio e fine lavori e la richiesta di nuova agibilità. Inizio lavori del 03.10.2001 prot. 11933/01, fine lavori del 08.06.2002 prot. 24704/02. La nuova agibilità è stata richiesta ai sensi del DPR 425/94 in data 16.07.2002 prot. 30773.

Per tale PDC è stato registrato a favore del Comune di Fiumicino l'atto d'obbligo Obbligo trascritto il 19 luglio 2001 al n. 28165 gen.le e n. 19083 part.

Sono stati estratti e scansionati tutti i documenti presenti nel fascicolo cartaceo agli atti Comunali che si allegano alla presente relazione e ne fanno parte integrante.

- **PDC 187/2006 del 18.10.2006 su istanza prot. 80767 del 15.12.2005**
 Il PDC riguarda i lavori di realizzazione di un locale destinato a guardiana nei pressi dell'accesso carrabile posto di fronte all'edificio B uffici.
 Il locale non è stato realizzato, sui luoghi c'è una struttura prefabbricata destinata al medesimo scopo posizionata nei pressi dell'ingresso al Lotto 2 lato Via Stoccolma.
 Per tale PDC è stato registrato a favore del Comune di Fiumicino l'atto d'obbligo Obbligo trascritto il 24 marzo 2006 al n. 17269 gen.le e n. 9279 part.
 Sono stati estratti e scansionati tutti i documenti presenti nel fascicolo cartaceo agli atti Comunali che si allegano alla presente relazione e ne fanno parte integrante.
- **DIA 28.12.2010 prot. 99300 con integrazione 31.03 2011 prot. 25666**
 La DIA riguarda i lavori nell'edificio A, di realizzazione di un locale uffici e un locale servizi igienici all'interno dell'ex subalterno 43 e relativo frazionamento in due unità. I lavori riguardano inoltre la realizzazione di uffici e servizi igienici all'interno del subalterno 41 mediante struttura in profilati metallici. A seguito del frazionamento e fusione i subalterni 43 e 44 si sono trasformati negli attuali subalterni 515 e 516.
 Per la DIA non è presente agli atti Comunali la documentazione di inizio e fine lavori.
 I lavori risultano eseguiti in parziale difformità.
 Sono stati estratti e scansionati tutti i documenti presenti nel fascicolo cartaceo agli atti Comunali che si allegano alla presente relazione e ne fanno parte integrante.
- **DIA 13.03.2012 prot. 17657/2012**
 La DIA riguarda i lavori insistenti nell'edificio A, nell'attuale subalterno 516 (ex 514 già 43 e sub ex 44) per gli adeguamenti alle attività svolte dall'allora locataria Securpol Group srl, diversa distribuzione di spazi interni e fusione.
 Lo stato dei luoghi evidenzia che i lavori sono stati realizzati in parziale difformità al titolo presentato, anche l'accatastamento presentato è in difformità sia al titolo che allo stato dei luoghi.
 Per la DIA non è presente agli atti Comunali la documentazione di inizio e fine lavori.
 Sono stati estratti e scansionati tutti i documenti presenti nel fascicolo cartaceo agli atti Comunali che si allegano alla presente relazione e ne fanno parte integrante.
- **SCIA 24198/2015 del 02.04.2015 + SCIA in sanatoria (accertamento di conformità) 81398/2015 del 02.10.2015 ai sensi dell'art. 37 comma 5 del DPR 380/2001 e s.m.**
 Le SCIA riguardano i lavori insistenti nell'edificio A, nei subalterni 40 e 41 per demolizione di tramezzi e fusione e adeguamento della porta di accesso per carro merci. I lavori risultano parzialmente eseguiti, non è stato presentato l'accatastamento per fusione, i tramezzi presenti sui luoghi sono difformi dal titolo edilizio presentato. Non è presente agli atti il fine lavori della SCIA 24198/2015. Lo stato dei luoghi è difforme dalla SCIA in sanatoria.
 Sono stati estratti e scansionati tutti i documenti presenti nel fascicolo cartaceo agli atti Comunali che si allegano alla presente relazione e ne fanno parte integrante.

- **CILA prot. 129999/2017**

Le SCIA riguardano le opere realizzate nell'edificio B, nel subalterno 34, la CILA è in sanatoria ai sensi dell'art 6 del D.P.R 380/2001 per diversa distribuzione di spazi interni.

Lo stato dei luoghi dal punto di vista della distribuzione degli spazi è conforme alla CILA in sanatoria ma non per destinazione d'uso.

I locali con destinazione d'uso uffici sono utilizzati per attività di ristorazione.

Sono stati estratti e scansionati tutti i documenti presenti nel fascicolo cartaceo agli atti Comunali che si allegano alla presente relazione e ne fanno parte integrante.

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

In particolare le difformità rilevate sono state posizionate su un elaborato grafico che è parte integrante della presente relazione e che si allega con la seguente dicitura "*Elaborato rilievi Lotto2*".

I rilievi di dettaglio condotti presso il Lotto 2 sono stati eseguiti confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati progettuali e le planimetrie catastali estratte dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

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

Constatato che il realizzato per posizione in pianta, estensione, quote era conforme allo stato progettuale autorizzato, sono iniziati i rilievi interni e per ogni subalterno è stato effettuato un rilievo di dettaglio che integrato con la lettura incrociata dell'elaborato "*Elaborato rilievi Lotto 2*" in allegato, così si riassume:

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

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

LOTTO 2 - Difformità generali

DIFFORMITÀ GENERALI RILEVATE - LOTTO 2		ATTIVITÀ PER ADEGUAMENTO URBANISTICO
1	Una incongruenza dello stato dei luoghi rispetto alla variante del PDC 22 aprile 1996, inerente l'edificio A. In particolare è emerso che non è stato realizzato il solaio del piano primo e che pertanto il piano terra viene ad avere un'altezza sotto-trave di metri 7. L'eliminazione del solaio del piano primo era però emersa nell'originario progetto del 12 aprile 1995, dove nell'elaborato grafico risulta sbarrato con un segno grafico; tale solaio è presente negli elaborati grafici anche nel successivo PDC del 2001.	SCIA art. 37
2	In difformità al titolo originario è stata chiusa in muratura una porzione del sotto rampa carrabile di accesso al piano primo carrabile dell'edificio A, in questa porzione chiusa del sotto rampa sono stati realizzati dei magazzini/ripostigli come evidenziato nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione "Elaborato difformità rilevate Lotto 2".	Ripristino
3	Al piano primo dell'edificio A, in aderenza ai Sub 50, 51, 52 è stata realizzata una pensilina per il parcheggio di autovetture in profilato metallico che corre per tutta la lunghezza dei subalterni 50, 51, 52. Tale difformità non inserita in nessuno dei titoli edilizi successivamente menzionati ed è stata graficata nell'allegato "Elaborato difformità rilevate Lotto 2".	SCIA art. 37
4	Risulta realizzata sul solaio carrabile del piano primo dell'edificio A, una tettoia di copertura in profilati metallici su tutta la lunghezza del lucernaio in corrispondenza del Sub 516 non presente in nessun elaborato grafico dei titoli autorizzativi.	SCIA art. 37
5	Sul solaio di copertura dei Sub 50, 51, 52 dell'edificio A, sono stati realizzati dei locali tecnici come da dia 14411/2000, ma mai accatastati (si anticipa come verrà spiegato successivamente che tale DIA è manchevole di inizio e fine lavori).	SCIA art. 37
6	Risulta modificato il prospetto dell'edificio A lato Via delle Arti per l'inserimento dei carter in lamiera di schermatura dei canali, apparecchiature impianti di condizionamento, inseriti nella DIA 14411/2000 ma tale DIA è manchevole come detto di inizio e fine lavori.	SCIA art. 37
7	In adiacenza al Sub 516 lato ferrovia risulta realizzata una pensilina a doppia falda con struttura in profilati metallici di grandi dimensioni e parzialmente chiusa alla l'accesso al subalterno 516, di questa opera non è stato rinvenuto nessun atto autorizzativo ed è stata rilevata nell'allegato "Elaborato difformità rilevate Lotto 2".	Ripristino

LOTTO 2 - EDIFICIO A: Edificio destinato a magazzini, laboratori, uffici

SUB	CONFORMITÀ AL TITOLO EDILIZIO	MOTIVO DELLA NON CONFORMITÀ	CONFORMITÀ ALLA PLANIMETRIA CATASTALE	MOTIVO DELLA NON CONFORMITÀ ALLA PLANIMETRIA CATASTALE	ATTIVITÀ PER ADEGUAMENTO ENTO URBANISTICO	ATTIVITÀ PER ADEGUAMENTO CATASTALE
515	NO	Frazionamento e diversa distribuzione di spazi interni, in difformità all'originario PDC, la DIA 99300/2010 realizzata in parziale difformità, ma in assenza di inizio e fine lavori.	NO	La planimetria catastale in atti è conforme per sagoma allo stato dei luoghi come da titolo DIA 99300/2010 ma con diversa distribuzione di spazi interni sia rispetto al PDC originario che rispetto alla DIA, devono essere inseriti nella planimetria catastale i confini, vi è un'errata rappresentazione del Nord. Deve essere aggiornata la toponomastica.	SCIA art. 37	Presentazione planimetria conforme. Aggiornamento toponomastica.
516	NO	Fusione e frazionamento, diversa distribuzione di spazi interni, in difformità all'originario PDC. Diversa distribuzione di spazi interni in difformità alla DIA 17657/2012 e comunque in assenza di inizio e fine lavori. Risultano inoltre realizzati pavimenti flottanti e controsoffitti in parte del subalterno	NO	Diversa distribuzione di spazi interni	SCIA art. 37	Presentazione planimetria conforme. Aggiornamento toponomastica.
42	NO	Diversa distribuzione di spazi interni rispetto all'originario PDC. Frazionamento.	NO	Diversa distribuzione di spazi interni, assenza dell'indicazione dei confini, errata rappresentazione del Nord.	SCIA art. 37	Presentazione planimetria conforme. Aggiornamento toponomastica.
41	NO	Fusione con sub 40 in difformità all'originario PDC. Diversa distribuzione di spazi interni. Realizzazione di locali uffici su due livelli in struttura metallica, servizi igienici e locale ufficio	NO	Il Sub 41 non è catastalmente fuso con il Sub 40. Diversa distribuzione di spazi interni, assenza dell'indicazione dei confini, errata rappresentazione del Nord.	SCIA art. 37	Presentazione planimetria conforme e fusione con il Sub 40. Aggiornamento toponomastica.
40	NO	Fusione con sub 41 mediante demolizione di tramezzi in difformità all'originario PDC. Diversa distribuzione di spazi interni. Realizzazione di servizio igienico e due locali adiacenti. Anche in difformità alla SCIA 24198/2015 e SCIA 81398/2015	NO	Il Sub 40 non è catastalmente fuso con il Sub 41. Diversa distribuzione di spazi interni, assenza dell'indicazione dei confini, errata rappresentazione del Nord.	SCIA art. 37	Presentazione planimetria conforme e fusione con il Sub 41. Aggiornamento toponomastica.
510	NO	Ambiente uffici non presente nell'elaborato grafico del PDC 194/C/2001	NO	Diverso ingombro, assenza confini, errata indicazione del Nord	Ripristino a C/2 mediante SCIA art. 37	Presentazione planimetria conforme. Aggiornamento toponomastica.
511	NO	Ambiente uffici non presente nell'elaborato grafico del PDC 194/C/2001	NO	Diverso ingombro, assenza confini, errata indicazione del Nord	Ripristino a C/2 mediante SCIA art. 37	Presentazione planimetria conforme. Aggiornamento toponomastica.
512	NO	Ambiente uffici realizzato con sagoma diversa dal	NO	Diverso ingombro, assenza confini, errata		Presentazione planimetria conforme.

		PDC 194/C/2001. Ufficio operativo e giacenze e ricevimento uffici		indicazione del Nord		Aggiornamento toponomastica.
515	NO	Difforme dal PDC 194/C/2001	NO	Diverso ingombro, assenza confini, errata indicazione del Nord	SCIA - Rettifica della sagoma a seguito della variazione dei Sub 510, 511, 512	Presentazione planimetria conforme. Aggiornamento toponomastica.
50	NO	Difforme dal PDC originario, diversa distribuzione di spazi interni, catastalmente C/3 come da progetto edilizio, ma utilizzati come uffici (attualmente sfritto)	NO	La planimetria catastale in atti rappresenta solamente la sagoma e i servizi igienici, non vengono indicati i confini e vi è l'errata indicazione del Nord	SCIA art. 37	Presentazione planimetria conforme. Aggiornamento toponomastica.
51	NO	Difforme dal PDC originario, diversa distribuzione di spazi interni, catastalmente C/3 come da progetto edilizio, ma utilizzati come uffici (attualmente sfritto)	NO	La planimetria catastale in atti rappresenta solamente la sagoma e i servizi igienici, non vengono indicati i confini e vi è l'errata indicazione del Nord	SCIA art. 37	Presentazione planimetria conforme. Aggiornamento toponomastica.
52	NO	Difforme dal PDC originario, diversa distribuzione di spazi interni, catastalmente C/3 come da progetto edilizio, ma utilizzati come uffici (attualmente sfritto)	NO	La planimetria catastale in atti rappresenta solamente la sagoma e i servizi igienici, non vengono indicati i confini e vi è l'errata indicazione del Nord	SCIA art. 37	Presentazione planimetria conforme. Aggiornamento toponomastica.
507	NO	Difforme per diversa distribuzione di spazi interni dal PDC 194/C/2001	NO	La planimetria catastale in atti rappresenta solamente la sagoma e i servizi igienici, non vengono indicati i confini e vi è l'errata indicazione del Nord	CILA in sanatoria	Presentazione planimetria conforme. Aggiornamento toponomastica.
508	NO	Difforme per diversa distribuzione di spazi interni dal PDC 194/C/2001	NO	La planimetria catastale in atti ha una diversa distribuzioni di spazi interni rispetto allo stato dei luoghi, ma conforme al PDC 194/C/2001	CILA in sanatoria	Presentazione planimetria conforme. Aggiornamento toponomastica.
509	NO	Difforme per diversa distribuzione di spazi interni dal PDC 194/C/2001	NO	La planimetria catastale in atti ha una diversa distribuzioni di spazi interni rispetto allo stato dei luoghi, ma conforme al PDC 194/C/2001	CILA in sanatoria	Presentazione planimetria conforme. Aggiornamento toponomastica.

LOTTO 2 - EDIFICIO B: Edificio destinato a uffici

SUB	CONFORMITÀ AL TITOLO EDIFICIO	MOTIVO DELLA NON CONFORMITÀ	CONFORMITÀ ALLA PLANIMETRIA CATASTALE	MOTIVO DELLA NON CONFORMITÀ ALLA PLANIMETRIA CATASTALE	ATTIVITÀ PER ADEGUAMENTO URBANISTICO	ATTIVITÀ PER ADEGUAMENTO CATASTALE
33	NO	Diversa distribuzione degli spazi interni	NO	La planimetria catastale in atti non contiene nessun tramezzo se non quelli dei servizi igienici, non vengono identificati i confini, errata rappresentazione del Nord. Deve essere aggiornata la toponomastica.	CILA in sanatoria	Presentazione planimetria conforme.
34	SI		SI			
35	SI		NO	La planimetria catastale in atti non contiene nessun tramezzo se non quelli dei servizi igienici, non vengono identificati i confini, errata rappresentazione del Nord. Deve essere aggiornata la toponomastica.		Presentazione planimetria conforme.
36	SI		NO	La planimetria catastale in atti non contiene nessun tramezzo se non quelli dei servizi igienici, non vengono identificati i confini, errata rappresentazione del Nord. Deve essere aggiornata la toponomastica.		Presentazione planimetria conforme.
37	NO	Diversa distribuzione degli spazi interni	NO	La planimetria catastale in atti non contiene nessun tramezzo se non quelli dei servizi igienici, non vengono identificati i confini, errata rappresentazione del Nord. Deve essere aggiornata la toponomastica.	CILA in sanatoria	Presentazione planimetria conforme.
38	NO	Diversa distribuzione degli spazi interni	NO	La planimetria catastale in atti non contiene nessun tramezzo se non quelli dei servizi igienici, non vengono identificati i confini, errata rappresentazione del Nord. Deve essere aggiornata la toponomastica.	CILA in sanatoria	Presentazione planimetria conforme.

LOTTO 2 -Parcheggi

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

LOTTO 2 - Stima dei costi per adeguamento urbanistico e catastale

Per sanare le difformità rilevate nel Lotto 2 mediante SCIA e CILA si preventivano € 40.000,00 comprensivi delle spese tecniche e di oneri da versare.

Per le difformità catastali rilevate si preventivano per spese vive di deposito € 5.000,00.

Per le spese tecniche di deposito catastale € 26.000,00.

Per le difformità non sanabili si preventivano per il ripristino dello stato dei luoghi € 20.000,00.

9. QUESITO N. 11 :

STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Il bene è gravato da procedura di esecuzione immobiliare.

Lotto 2

Complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica denominati fabbricato A con destinazione d'uso magazzini/laboratori/uffici e fabbricato B con destinazione d'uso uffici con corte pertinenziale e parcheggi, sito in Via delle Arti 101 (in Catasto Via Aurora s.n.c.) composto dalle porzioni immobiliari riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al Foglio 734 Particella 279.

Il Sub 70 categoria D/1 è intestato ad ~~XXXXXXXXXXXX~~ Cabina Enel, inserito nel pignoramento.

Il Lotto 2 confina con:

Ferrovia Roma - Fiumicino, Via delle Arti, P.Ila 875, P.Ila 698.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
734	279	1		BCNC					Via Aurora sc
734	279	2	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	3	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	4	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	5	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	6	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	7	1	C/6	5	140 mq	140 mq	€ 180,76	Via Aurora sc P. T
734	279	8	1	C/6	5	140 mq	140 mq	€ 180,76	Via Aurora sc P. T
734	279	9	1	C/6	5	140 mq	140 mq	€ 180,76	Via Aurora sc P. T
734	279	10	1	C/6	5	140 mq	140 mq	€ 180,76	Via Aurora sc P. T
734	279	11	1	C/6	5	140 mq	140 mq	€ 180,76	Via Aurora sc P. T
734	279	12	1	C/6	6	93 mq	92 mq	€ 144,09	Via Aurora sc P. T
734	279	13	1	C/6	5	260 mq	263 mq	€ 335,70	Via Aurora sc P. T
734	279	14	1	C/6	6	93 mq	93 mq	€ 144,09	Via Aurora sc P. T
734	279	15	1	C/6	4	810 mq	810 mq	€ 878,49	Via Aurora sc P. T
734	279	16	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	17	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	18	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	19	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	20	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	21	1	C/6	5	125 mq	124 mq	€ 161,39	Via Aurora sc P. T
734	279	22	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	23	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	24	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	25	1	C/6	6	84 mq	83 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	26	1	C/6	6	84 mq	84 mq	€ 130,15	Via Aurora sc P. T
734	279	27	1	C/6	6	93 mq	94 mq	€ 144,09	Via Aurora sc P. T
734	279	28	1	C/6	5	260 mq	259 mq	€ 335,70	Via Aurora sc P. T
734	279	29	1	C/6	6	93 mq	95 mq	€ 144,09	Via Aurora sc P. T
734	279	30	1	C/6	4	453 mq	119 mq	€ 491,31	Via Aurora sc P. T
734	279	31	1	C/6	5	420 mq	125 mq	€ 455,52	Via Aurora sc P. T
734	279	32		BCNC					Via Aurora
734	279	510	1	A/10	2	2 vani	40 mq	€ 1.709,47	Via Aurora sc P. T
734	279	511	1	A/10	2	2 vani	41 mq	€ 1.709,47	Via Aurora sc P. 1
734	279	501	1	C/6	5	21 mq	22 mq	€ 27,11	Via Aurora sc P. 3 int. 1
734	279	502	1	C/6	5	93 mq	93 mq	€ 120,08	Via Aurora sc P. 3 int. 2

734	279	503	1	C/6	5	22 mq	32 mq	€ 28,41	Via Aurora sc P. 3 int. 3
734	279	504	1	C/2	5	80 mq	57 mq	€ 173,53	Via Aurora sc P. 3 int. 4
734	279	505	1	C/6	5	231 mq	226 mq	€ 298,25	Via Aurora sc P. 3 int. 5
734	279	506	1	C/6	5	79 mq	79 mq	€ 102,00	Via Aurora sc P. 3 int. 6
734	279	33	1	A/10	1	9 vani	217 mq	€ 6.600,32	Via Aurora sc P. T int. B scala 1
734	279	34	1	A/10	1	19 vani	431 mq	€ 13.934,01	Via delle Arti 101 P. T edificio B
734	279	35	1	A/10	1	19 vani	445 mq	€ 13.934,01	Via Aurora sc P. T int. 3 edificio B
734	279	36	1	A/10	1	9 vani	215 mq	€ 6.600,32	Via Aurora sc P. 1 int. 5 edificio B
734	279	37	1	A/10	1	64,5 vani	1024 mq	€ 47.302,29	Via Aurora sc P. 1 int. 5 edificio B
734	279	38	1	A/10	1	64,5 vani	1015 mq	€ 47.302,29	Via Aurora sc P. 2 int. 6 edificio B
734	279	40	1	C/2	8	2278 mq	2334 mq	€ 7.882,47	Via Aurora sc P. T int. 2 edificio A
734	279	41	1	C/2	8	1532 mq	1591 mq	€ 5.301,12	Via Aurora snc P. T int. 3
734	279	42	1	C/2	8	1441 mq	1485 mq	€ 4.986,23	Via Aurora sc P. T int. 4 edificio A
734	279	50	1	C/3	1	227 mq	244 mq	€ 844,10	Via Aurora sc P. 1 int. 4 edificio A
734	279	51	1	C/3	1	626 mq	669 mq	€ 2.327,77	Via Aurora sc P. 1 int. 5 edificio A
734	279	52	1	C/3	1	227 mq	246 mq	€ 844,10	Via Aurora sc P. 1 int. 6 edificio A
734	279	53	1	C/6	5	88 mq	87 mq	€ 113,62	Via Aurora snc P. T int. 52
734	279	54	1	C/6	4	499 mq	490 mq	€ 541,20	Via Aurora sc piano 1 edificio A
734	279	55	1	C/6	4	376 mq	378 mq	€ 407,79	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	56	1	C/6	4	499 mq	378 mq	€ 541,20	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	57	1	C/6	4	244 mq	247 mq	€ 264,63	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	58	1	C/6	4	244 mq	250 mq	€ 264,63	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	59	1	C/6	4	376 mq	377 mq	€ 407,79	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	60	1	C/6	4	376 mq	379 mq	€ 407,79	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	61	1	C/6	4	499 mq	490 mq	€ 541,20	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	62	1	C/6	5	188 mq	188 mq	€ 242,73	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	63	1	C/6	4	376 mq	381 mq	€ 407,79	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	64	1	C/6	5	188 mq	190 mq	€ 242,73	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	65	1	C/6	5	188 mq	186 mq	€ 242,73	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	66	1	C/6	4	376 mq	375 mq	€ 407,79	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	67	1	C/6	5	188 mq	192 mq	€ 242,73	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	68		BCNC					Via Aurora
734	279	69		BCNC					Via Aurora
734	279	512	1	A/10	2	3 vani	71 mq	€ 2.564,21	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	513	1	C/2	4	2145 mq	2156 mq	€ 3.988,07	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	507	1	A/10	2	11,5 vani	237 mq	€ 9.829,47	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	508	1	A/10	2	11 vani	229 mq	€ 9.402,10	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	509	1	A/10	2	31 vani	655 mq	€ 26.496,82	Via Aurora sc P. 1 edificio A
734	279	515	1	C/2	8	884 mq	922 mq	€ 3.058,87	Via Aurora snc P. T interno 5/B
734	279	516	1	C/2	8	3581 mq	3804 mq	€ 12.391,19	Via Aurora snc P. T interno 5 edificio A
734	279	70	1	D/1				€ 127,82	Via Corona Boreale Cabina n. 12017 Elledue PT
734	279	71		BCNC					Via Aurora

15. QUESITO N. 17:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Analisi del Mercato Immobiliare

I dati forniti dalle indagini di mercato riportati sulle più autorevoli riviste di settore, relativamente al periodo del secondo semestre dell'anno 2020 per i dati dell'agenzia del Territorio, riportano il seguente valore di mercato:

Fascia: Suburbana/Parco Leonardo (Via Stoccolma); Codice di Zona: E6; Microzona Catastale: 0; Destinazione: **Terziaria Uffici**

Fascia: Suburbana/Fiera di Roma; Codice di Zona: E71; Microzona Catastale: 225; Destinazione: **Produttiva**

Prezzi medi di vendita (€/mq)

AGENZIA TERRITORIO

Terziaria Uffici 1.800 / 2.650

Produttiva 650 / 1.000

Prezzi medi di affitto (€/mq)

AGENZIA TERRITORIO

7,5 / 10,5

4,5 / 6,8

BORSINO IMMOBILIARE Uffici - Prezzi di vendita (€/mq)

Valore minimo 1.309,37

Valore medio 1.657,18

Valore massimo 2.005,00

BORSINO IMMOBILIARE Magazzini - Prezzi di vendita (€/mq)

Valore minimo 506,82

Valore medio 717,82

Valore massimo 928,81

BORSINO IMMOBILIARE Laboratori - Prezzi di vendita (€/mq)

Valore minimo 611,79

Valore medio 859,90

Valore massimo 1.108,00

OFFERTE IMMOBILIARI

- Locale in vendita in Via Portuense anno edificazione 1983 superficie 3.500 mq magazzini /laboratori/uffici. €/mq 343 (idealista).
- Via Portuense Commerciti superficie 1.195 mq magazzini/uffici €/mq 602 (immobiliare.it)

QUOTAZIONI Rapporto immobiliare 2020 OMI €/mq

Quotazione media Rif. anno 2020 centro Italia uffici €/mq 1.552,00

Quotazione media Rif. anno 2019 Lazio produttivo €/mq 527,00

Quotazione media Rif. anno 2019 Lazio capannoni €/mq 639,00

Lotto 2 - stima metodo sintetico comparativo

Riepilogo superfici

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata
UFFICI Edificio B	4.534,62 mq	1	4.534,62 mq
MAGAZZINI/ LABORATORI Edificio A Piano terra	12.452,30 mq	1	12.452,30 mq
Laboratori piano primo edificio A	1.182,80 mq	1	1.182,80 mq
Uffici piano primo edificio A	1.182,80 mq	1	1.182,80 mq
Magazzino piano secondo edificio A	57,00 mq	1	57,00 mq
Parcheggi in copertura Edificio A- P1+P2	4.825,00 mq	0,2	965,00 mq
Parcheggi a raso	4.027,00 mq	0,2	805,40 mq

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

Lotto 2 - edificio B uffici + uffici edificio A

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

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

K = coefficiente sintetico di comparazione = 0,680

S_c = superficie commerciale ragguagliata = 5.717,42 mq

Valore del bene con il metodo sintetico comparativo

$$V_{SAB_uffici_Lotto2} = € 7.042.404,64$$

Lotto 2 - edificio A magazzini

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

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

K = coefficiente sintetico di comparazione = 0,695

S_c = superficie commerciale ragguagliata = 15.462,50 mq

Valore del bene con il metodo sintetico comparativo

$$V_{SA_magazzini_Lotto2} = € 8.477.434,68$$

Totale stima del Lotto 2 con il metodo sintetico comparativo

$$V_{Tot_Lotto2_Comparativo} = V_{SAB_uffici_Lotto2} + V_{SA_magazzini_Lotto2} = € 15.519.839,33$$

Lotto 2 - stima metodo del reddito

Prezzo medio affitto locali ufficio €/mq 9,47

Prezzo medio affitto locali magazzino/laboratori €/mq 6,48

Riepilogo superfici

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata
UFFICI Edificio B	4.534,62 mq	1	4.534,62 mq
MAGAZZINI/ LABORATORI Edificio A Piano terra	12.452,30 mq	1	12.452,30 mq
Laboratori piano primo edificio A	1.182,80 mq	1	1.182,80 mq
Uffici piano primo edificio A	1.182,80 mq	1	1.182,80 mq
Magazzino piano secondo edificio A	57,00 mq	1	57,00 mq
Parcheggi in copertura Edificio A- P1+P2	4.825,00 mq	0,2	965,00 mq
Parcheggi a raso	4.027,00 mq	0,2	805,40 mq

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

Lotto 2 - edificio B uffici + A uffici

- Affitto mensile: $(9,47 \text{ €/mq} \times 5.717,42 \text{ mq}) = \text{€/mese } 54.143,96$
- reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato $\times 12,185 = \text{€ } 659.744,24$
- reddito annuo netto $\text{€ } 659.744,24 - 34,5\% = \text{€ } 432.132,41$
- Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 7,4 % si ricava il valore dell'immobile:

$$V = R/r = \text{€ } 432.132,41 / 0,074 = \text{€ } 5.839.627,29$$

Valore del bene con il metodo del reddito

$$V_{\text{IAB_uffici_Lotto2}} = \text{€ } 5.839.627,29$$

Lotto 2 - edificio A magazzini

- Affitto mensile: $(6,48 \text{ €/mq} \times 15.462,50 \text{ mq}) = \text{€/mese } 100.197,00$
- reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato $\times 12,185 = \text{€ } 1.220.900,45$
- reddito annuo netto $\text{€ } 1.220.900,45 - 34,5\% = \text{€ } 799.689,79$
- Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 7,4 % si ricava il valore dell'immobile:

$$V = R/r = \text{€ } 799.689,79 / 0,074 = \text{€ } 10.806.618,80$$

Valore del bene con il metodo del reddito:

$$V_{\text{IA_magazzini_Lotto2}} = \text{€ } 10.806.618,80$$

Totale stima del Lotto 2 con il metodo del reddito

$$V_{\text{Tot_Lotto2_Reddito}} = V_{\text{IAB_uffici_Lotto2}} + V_{\text{IA_magazzini_Lotto2}} = \text{€ } 16.646.246,09$$

Totale stima del Lotto 2

$$V_{\text{Tot_Lotto2_Comparativo}} = V_{\text{SAB_uffici_Lotto2}} + V_{\text{SA_magazzini_Lotto2}} = € 15.519.839,33$$

$$V_{\text{Tot_Lotto2_Reddito}} = V_{\text{IAB_uffici_Lotto2}} + V_{\text{IA_magazzini_Lotto2}} = € 16.646.246,09$$

$$V_{\text{Lotto2}} = (V_{\text{Tot_Lotto2_Comparativo}} + V_{\text{Tot_Lotto2_Reddito}}) / 2 = € 16.083.042,71$$

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

- SCIA + CILA in sanatoria	€ 40.000,00
- Spese vive deposito documentazione catastale	€ 5.000,00
- Per le spese tecniche di deposito catastale	€ 26.000,00
- Ripristino stato dei luoghi	€ 20.000,00

Si applica inoltre un deprezzamento per i contratti di locazione in essere opponibili alla procedura per un importo complessivo pari al 10% del valore della porzione del bene.

- Deprezzamento uffici locati	€ 314.000,00
- Deprezzamento magazzini locati	€ 263.000,00

$$V_{\text{Lotto2}} = € 16.083.042,71 - (€ 91.000,00 + € 314.000,00 + 263.000,00) = € 15.415.042,71$$

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

$V_{\text{Lotto2}} = \text{in cifra tonda } € 13.874.000,00$

Il C.T.U.

Canale Monterano, 05 maggio 2021