

Descrizione dettagliata dei beni.

L'Immobile "area urbana destinata a parcheggio" è sita in Civitavecchia (Loc Monna Felicità), con accesso da; via Antonino Siligato 1 e via Maurizio Busnengo snc (già 1), catastalmente sub 510, (ora addivenuti sub:515-516-517-518-519-520, per frazionamento di area urbana (parcheggio), autorizzata dal Giudice dell'esecuzione Dott. Mario Montanaro).

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

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

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

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

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

Unica superficie posta al piano terra (**destinazione parcheggio**).

Previo autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, l'area è stata frazionata allo scopo di associare le aree ottenute, ai lotti già preformati con la procedura R.G. 180/2012, (attinenti un capannone industriale di maggior consistenza (edificio) dislocato su più piani (terra, primo, secondo e lastrico solare, in quanto lo stesso era privo di accesso diretto dalle pubbliche vie denominate " Via Busnengo e via Siligato", perché, l'area circostante ad esso, identificata al sub 510 (ora oggetto della presente procedura 62/2020), non era stata pignorata.

DIMOSTRAZIONE DELLE SUPERFICI DERIVANTI DALLA PROCEDURA DOCFA. Prot. n. RM 0288643/2021 del 03-08-2021.

Le aree costituite "per la soppressione del sub 510" sono identificate ai seguenti subalterni:

Sub, 515-516-517-518-519-520.

- **Il sub 515** è "Bene Comune Non Censibile" ai sub: 504-506-507-508-513-516-519-520; mq 0.00 - **Allegato "M color magenta"**

- **Sub 516**, mq. 436; Cat. F/1 – CI U - R.C. 0,00 - **Allegato "M color rosso"**

sarà parte integrante dei subalterni (501-506-507-508; già Lotto n. 3 preformato R.G. 180/2012).

- **Sub 517**, mq. 394; Cat. F/1 – CI U - R.C. 0,00

costituito da un area indipendente che avrà accesso da via Busnengo snc, "per la quale è già stata acquisita dal Comune di Civitavecchia l'attestazione di fattibilità, per l'apertura di un accesso carrabile. Allegato "I" non è associato ad alcun lotto preformato con



la procedura R.G. 180/2012, pertanto è vendibile separatamente.
Allegato “M color arancione”

- **Sub 518**, mq. 453; Cat. F/1 – CI U - R.C. 0,00 - **Allegato “M color verde”**

sarà parte integrante del sub 512; già Lotto n. 4 (già R.G. 180/2012).

- **Sub 519**, mq. 544; Cat. F/1 – CI U - R.C. 0,00 - **Allegato “M color marrone”**

sarà parte integrante del sub -513; già Lotto n. 5 (già R.G. 180/2012).

- **Sub 520**, mq. 203; Cat. F/1 – CI U - R.C. 0,00 - **Allegato “M color Blu”**

sarà parte integrante del sub 504; già Lotto n. 2 (già R.G. 180/2012).

FORMAZIONE DEI LOTTI

saranno associati con quelli già predisposti con la procedura n.
180/2012

LOTTO N. 2

Sub 504 immobile posto al piano terra. **Valore base d’asta già assegnato € 72.000,00 (R.G. 180/2012).**

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

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

AREA DI PERTINENZA DA ASSEGNARE:

Subalterno n. 520;

Valore area € 10.150,00 color Blu.

Con accesso da via Antonino Siligato n. 1

Confinante con; sub 515 (bene comune non censibile); sub 516.

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

- Foglio 11 - plla 468 - sub 520 - Zona Cens. - Cat. F/01 – classe U - piano terra – superficie catastale mq 203 - R.C. € 0,00; **Allegato “M color blu”**

TOTALE PREZZO BASE D’ASTA € 72.000,00 + € 10.150,00 = € 82.150,00
(diconsieuroottantaduemilacentocinquanta/00

LOTTO N. 3



Sub 501 (BCNC) - 506-507-508, immobile posto al piano terra – primo secondo e lastrico solare.
Valore base d'asta già assegnato € 356.000,00 (R.G. 180/2012)

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

- Foglio 11 - plla 468 - sub 506 - Zona Cens. 4 - Cat. A/10 - classe 2 - piano primo - R.C. € 3.714,62);
- Foglio 11 - plla 468 - sub 507 - Zona Cens. 4 - Cat. A/10 - classe 2 - piano secondo - R.C. € 6.898,57;
- Foglio 11 - plla 468 - sub 508 - lastrico solare – mq 798 - piano terzo;
- Foglio 11- plla 468 - sub 501 (bene comune non censibile ai sub 506-507-508).

AREA DI PERTINENZA DA ASSEGNARE:

Subalterno n. 516;

Valore area € 21.800,00 color rosso

Con accesso da via Antonino Siligato n. 1

Confinante con; sub 515 (bene comune non censibile); sub 517-520 e via Antonino Siligato n. 1.

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

- Foglio 11 - plla 468 - sub 516 - Zona Cens. - Cat. F/01 – classe U - piano terra – superficie catastale mq 436 - R.C. € 0,00; **Allegato “M color rosso”**

TOTALE PREZZO BASE D'ASTA € 356.000,00 + € 21.800,00 = € 377.800,00
(diconsieurotrecentosettantasettemilaottocento/00

LOTTO N. 4

Sub 512 immobile posto al piano terra e primo. **Valore base d'asta già assegnato € 310.000,00 (R.G. 180/2012).**

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

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

AREA DI PERTINENZA DA ASSEGNARE:

Subalterno n. 518;

Valore area € 22.650,00 color verde.

Con accesso da via Busnengo snc.

Confinante con; sub 514 – 519 e via Busnengo;

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

- Foglio 11 - plla 468 - sub 518 - Zona Cens. - Cat. F/01 – classe U - piano terra – superficie catastale mq 453 - R.C. € 0,00; **Allegato “M color verde”**



TOTALE PREZZO BASE D'ASTA € 310.000,00 + € 22.650,00 = € 332.650,00
(diconsieurotrecentotrentaduemilaseicentocinquanta/00)

LOTTO N. 5

Sub 513 immobile posto al piano terra e primo. Valore base d'asta già assegnato € 780.000,00 (R.G. 180/2012).

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

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

AREA DI PERTINENZA DA ASSEGNARE:

Subalterno n. 519;

Valore area € 27.200,00 color marrone.

Con accesso da via Antonino Siligato n. 1

Confinante con; sub 515 (bene comune non censibile); sub 518 e altre prop..

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

- Foglio 11 - plla 468 - sub 519 - Zona Cens. - Cat. F/01 - classe U - piano terra - superficie catastale mq 544 - R.C. € 0,00; **Allegato "M color marrone"**

TOTALE PREZZO BASE D'ASTA € 780.000,00 + € 27.200,00 = € 807.200,00
(diconsieurottocentosettemiladuecento/00)

LOTTO – UNICO non facente parte della procedura R.G. 180/2012

Area urbana subalterno n. 517;

Valore area € 19.700,00 color arancione.

Con accesso da via Busnengo (accesso per la quale è stata richiesta la fattibilità. Allegato "I")

Confinante con; sub 514 - 516.

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

- Foglio 11 - plla 468 - sub 517 - Zona Cens. - Cat. F/01 - classe U - piano terra - superficie catastale mq 394 - R.C. € 0,00; **Allegato "M color arancione"**

Lotto unico area urbana € 19.700,00. (diconsidieciannovemilasettecento/00)

N.B. L'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dell'esatto confine con la proprietà "Carrozzeria di Biagio" sub 514, così come rappresentato, nell'apposito verbale redatto in data 12-08-2021 e sottoscritto dall'amministratore "Soc. Carrozzeria Di Biagio". Allegato "B"



Di seguito i lavori necessari e il relativo costo.

- Demolizione muro esistente, e trasporto a discarica dei materiali di risulta;
- Scavo per alloggiamento fondazione;
- Realizzazione fondazione in C.A;
- Realizzazione muro per mq 20,00 circa, completo di intonacatura.

L'importo per l'esecuzione di tali opere ammonta ad euro 4.700,00
(diconsieuroquattromilasettecento/00)

TOTALE PREZZO BASE D'ASTA
€ 19.700,00 "valore del lotto" - € 4.700,00 "costi del muro" = € 15.000,00
(diconsieuroquindicimila)

SUB 515 BENE COMUNE.

Sub 515 (andrà ad assegnarsi come **Area e/o Bene Comune Non Censibile** ai subalterni **516-520-504- 519. Allegato "M" color magenta.**

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

- Foglio 11 - plla 468 - sub 515 (senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale);
Allegato "M"

La vendita dell'immobile non fu soggetta ad IVA, ma con l'imposta di registro.

CERVETERI 13-09-2021

L'esperto estimatore Geom. Fè Gianfranco.

La presente è composta di n. 5 pagine.

